

‘Nuenen West = Dorps Geluk’

Een herzien masterplan en beeldregiekader voor een onderscheidend, eigentijds woonmilieu



januari 2019

VOORWOORD

Met de bouw van Nuenen-West creëren we een nieuw en aantrekkelijk woongebied, grenzend aan de bestaande dorpskern van Nuenen. Het gebied biedt in de komende decennia ruimte aan circa 1.575 nieuwe woningen in de regio Eindhoven.

De ontwikkeling van Nuenen West is ruim een decennium geleden opgestart. In 2008 zijn de plannen hiervoor vastgelegd in een masterplan en beeldkwaliteitsplan. In de afgelopen 10 jaar is de wereld om ons heen veranderd. Door veranderingen op de woningmarkt is de behoefte ontstaan om de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit deze plannen te herzien. Ook verwachten we dat de ontwikkeling van Nuenen West meer tijd in beslag gaat nemen.

Om te komen tot een plan dat opnieuw aansluit bij de actuele woonwensen en de juiste mate van flexibiliteit voor de toekomst biedt, is het ruimtelijk ontwerp vernieuwd. Dit hebben we gedaan zonder voorbij te gaan aan de essenties van het oorspronkelijk plan.

Geïnspireerd door de kernwaarden van Nuenen als gezellig Zuidoost-Brabants dorp met historie, hebben wij voor Nuenen West een luxueus, comfortabel en eigentijds woonmilieu ontworpen. Niet te chique, maar wel een beetje statig. De sfeer en architectuur van het oorspronkelijke dorp zijn voelbaar. In Nuenen-West woon je samen in een gezellige buurt, midden in het groen.

Met veel plezier en enthousiasme hebben Nuenen West bv, gemeente Nuenen en haar partners aan dit plan vorm en inhoud gegeven. Over het resultaat zijn wij dan ook bijzonder te spreken. Met Nuenen West creëren we in onze ogen 'Dorps Geluk'.

Trots nodigen wij u uit om hiervan kennis te nemen.

Januari 2019

Nuenen West BV

Gemeente Nuenen

INHOUDSOPGAVE

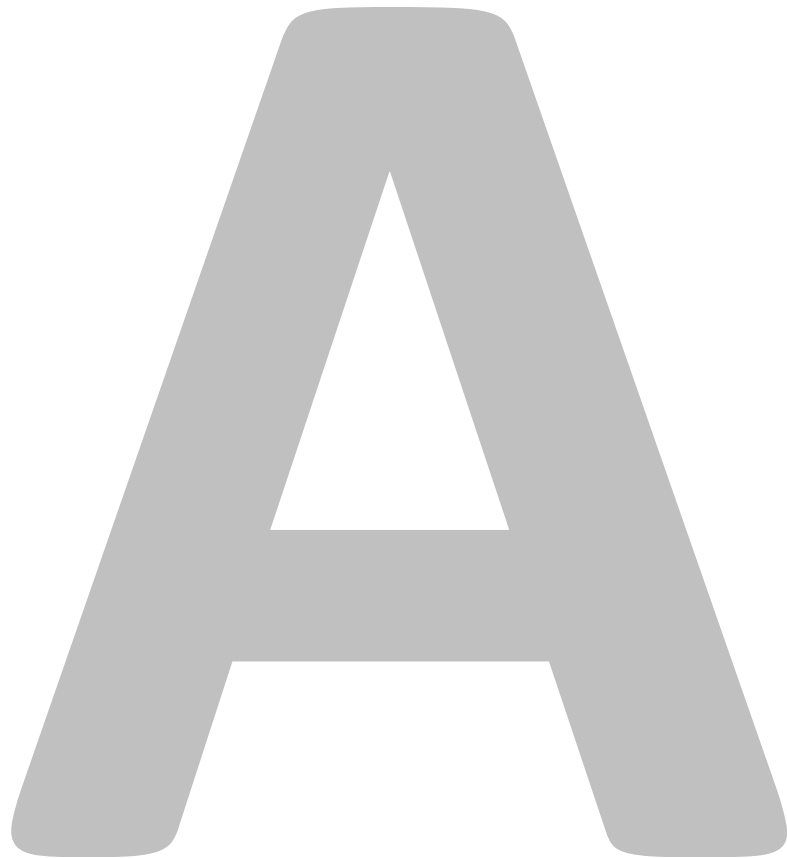
Deel A MASTERPLAN

	Overpeinzing Supervisor	5
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	10
1.2	Plangebied	10
1.3	Doel en status beeldregiekader	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Achtergrond	13
2.1	Voorgeschiedenis	14
2.2	Marktvisie	17
	2.2.1 Kernwaarden	17
	2.2.2 kenmerken	18
	2.2.3 Uitgangspunten	18
2.3	Belangrijkste veranderingen	19
3	Nuenens DNA	21
3.1	Vertrekpunt	22
3.2	Landschappelijke kenmerken	22
3.3	Stedenbouwkundige kenmerken	24
3.4	Architectonische kenmerken	25
	3.4.1 Archetypen	25
	3.4.2 kenmerkende elementen	29
4	Stedenbouwkundige hoofdopzet	33
4.1	Landschappelijke inbedding	34
4.2	Ruimtelijk raamwerk	36
	4.2.1 Ruimtelijke dragers	36
	4.2.2 Parken en plaatsen	37
	4.2.3 Woonmilieus	37
	4.2.4 Hotspots, merktekens en archetypen	38
4.3	Dichtheden	39
4.4	Ontsluiting	40
4.5	Openbare ruimte	41
4.6	Parkeren	41
4.7	Sporten & spelen	42
4.8	Waterberging	43

Deel B BEELDREGIEKADER

1	Beeldregiekader	45
1.1	Inleiding	46
1.2	Ruimtelijk raamwerk	48
	1.2.1 Ruimtelijke dragers	48
	1.2.2 Parken en plaatsen	54
	1.2.3 Woonmilieus	58
	1.2.4 Hotspots, accenten en archetypen	62
	1.2.5 Individuele vrije kavels	68
1.3	Openbare ruimte	69
	1.3.1 Ruimtelijke dragers	69
	1.3.2 Parken en plaatsen	71
	1.3.3 Woonmilieus	72
	1.3.4 Parkeren	73
	1.3.5 Sporten & spelen	74
2	Toetskader	77
2.1	Nuenens DNA	78
2.2	Dichtheid	84
2.3	Bouwhoogte	85
2.4	Kapvorm	86
2.5	Rooilijn	87
2.6	Oriëntatie	88
2.7	Bijhorende bouwwerken	89
2.8	Erfafscheidingen	90
2.9	Materialisering en kleurgebruik bebouwing	92
2.10	Staalkaart openbare ruimte	94
	Samenvatting & Toolbox	99
	Colofon	105
	Bijlagen	107
A.	supervisie Nuenen West	108





OVERPEINZING

Hoe het totaalbeeld van Nuenen West er uit gaat zien is gelukkig niet in beton gegoten. Het masterplan biedt genoeg ruimte voor een diverse interpretatie die met zijn tijd kan meebewegen. Voor mij is Nuenen West geslaagd als er een mooie balans ontstaat tussen traditie en vernieuwing.

Een mooi voorbeeld hiervoor is het 'Farmhouse at Modoc Spring' (zie illustratie) waarbij op een geraffineerde manier verschillende tijdsbeelden bij elkaar zijn gebracht.

Cor Geluk, stedenbouwkundig supervisor Nuenen West, Februari 2018

MASTERPLAN

1. Regionale Positie

~Variabel aanbod aan woon-werk milieus, stedelijk wonen versus dorps wonen~
Nuenen West is een groot uitbreidingsplan van het dorp Nuenen. Met een omvang van zo'n 1575 woningen en bijbehorende voorzieningen. Op een stuk landschap van 80 hectare neemt het in de regionale opgave een nadrukkelijke positie in. In de regio is behoefte aan een variabele invulling van de totale opgave. Nuenen West positioneert zich hierin nadrukkelijk als de dorps variant.

~Adres aan de Dommel en verbonden met het dorp, versterkt beekdal landschap~
Het adres van Nuenen West kan op twee manieren worden gezien. Aan de oostkant is er sprake van een naadloze overgang met het bestaande dorp door de aanwezigheid van oude structuren als de linten en de Opwettenseweg en de meer recente structuur van de Europalaan waar Nuenen West een duidelijk gezicht maakt. Aan de westzijde wordt de grens van het dorp met het Dommeldal prominenter. Nuenen West richt zich niet alleen op de Dommel, het ademt ook de sfeer van de Dommel met een informele landelijke overgang en een viertal parken die diep het gebied insnijden.

~Strategische locatie, op fietsafstand van het centrum van Eindhoven~
In Nuenen West prevaleert weliswaar de dorps sfeer, qua locatie ligt het op korte fietsafstand van het centrum van Eindhoven. Door het meer toegankelijk maken van het Dommeldal, als onderdeel van de ontwikkeling van het Dommeldal als stadspark tussen Nuenen en Eindhoven, wordt Nuenen West tevens op een landschappelijke manier met de stad verbonden.

2. Cultuurhistorische verankering

~Gelaagdheid in de occupatie met kronkelende linten en erven~
Nuenen West is een locatie waar al eeuwen wordt gewoond aan landelijke linten en straten zoals Boord, de Dubbestraat, Wettenseind en de Opwettenseweg met daarlangs de Opwettense watermolen. Deze oude structuren zijn vaak grillig van vorm en geven het gebied een gelaagdheid die ervoor zorgt dat de toekomstige woonwijk gelijk karakter heeft. Nieuwe ontwikkelingen langs deze linten zijn een toevoeging op de gewenste landelijke sfeer. De linten zijn primair gericht op de fiets waardoor routes naar het centrum en het buitengebied zijn losgekoppeld van de auto-ontsluiting.

~Oost Brabants karakter, driehoekige brinken, eikenlanen~
De openbare ruimte en de toegevoegde structuur zijn afgeleid van de typische Oost Brabantse occupatievorm met driehoekige plaatsen en eikenlanen. Hiermee komt Nuenen West niet naar voren als een zelfstandige woonwijk, maar meer als een logische manier waarop dit dorp is doorgroeid.

~Inspiratie in de 19e / begin 20e eeuw met bakstenen langgevel boerderijen, dorpswoningen en fabrikanten villa's~

Naast de typische regionaal verankerde structuren worden er in Nuenen West bouwvormen toegepast die een variant zijn op de lokaal voorkomende architectuur. Het meest opvallend in het gebied zelf is de langgevelboerderij, die met name wordt geherinterpreteerd langs de linten en aan de rand van Nuenen West waar de uitstraling landelijk is. Komen we meer in de dichter bebouwde delen dan worden accenten gemaakt van dorpswoningen en fabrikantenvilla's. De inspiratie hiervoor is gezocht in het Nuenen van voor 1940.

3. Eigentijdse leef wensen mogen zichtbaar zijn

Nuenen West is niet alleen gebaseerd op het vooroorlogse dorp. Moderne leefwensen zoals ruim daglicht, grote leefkamers, flexibel te gebruiken ruimtes en meer ruimte voor hobby's vragen zowel iets van het adaptief vermogen van gebouw en erf als van de architectuur die bij deze wensen past. In Nuenen West zal de uitstraling dus een aangename mix worden van een traditionele verankering met eigentijdse vertalingen.

4. Betekenis voor Nuenen

Nuenen West is niet alleen een aanvulling op het dorp, het voegt ook elementen toe die een meerwaarde hebben voor een grotere doelgroep. Met name op het gebied van de gedeelde voorzieningen, zoals de combinatie van een nieuw park met school en het toegankelijk maken van het Dommeldal, reikt de meerwaarde verder dan de wijk zelf. Daarmee wordt de wijk ook een vanzelfsprekend onderdeel van het dorp.

5. Anticiperen op de toekomst

Nuenen West anticipeert op een aantal manieren op de toekomst. Door een goede aansluiting op de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) lijn naar Eindhoven en in te zetten op aangename en snelle fietsroutes naar zowel het dorpscentrum als de stad wordt dominantie van het autogebruik aangepakt.

Vanuit het sociaal perspectief zet Nuenen West in op een stimulering van het 'community gevoel' met een ruimtelijke opzet die is gebaseerd op wonen aan plekken in plaats van wonen aan straten. Deze opzet gaat in op een toenemende tendens dat bewoners meer voor elkaar willen en moeten doen, en ook meer met elkaar willen delen.

Op energiegebied volgt Nuenen West de nieuwste technieken die er op (middel) lange termijn voor gaan zorgen dat woonwijken geen energie gebruiken maar energie gaan leveren.

6. Slim sleutelen aan het programma

~ 1575 woningen op 80 hectare en toch een divers dorpsbeeld~
Bij het toepassen van een programma van 1575 woningen met een dorpse uitstraling ligt het op de loer dat er een middelmatige huizenzee ontstaat waar het weliswaar goed wonen is maar waar geen pit in zit. Het plan voorziet daarom in keuzes die zorgen voor contrast: contrast in dichtheden van woonbuurten, contrast in ruimtegebruik door de introductie van de parken en contrast in uitstraling door de toevoeging van gebouwde accenten op prominente plekken.

~Het leven in de buitenruimte staat centraal, de auto is te gast~
Bij 1575 woningen horen in deze tijd ondanks de introductie van goede vervoersalternatieven nog steeds veel auto parkeerplaatsen. Bij de opzet van de wijk staat echter de voetganger en het daarbij behorende informele buitenleven centraal. Dat betekent dat de auto zoveel mogelijk uit het openbare gebied wordt gehaald met parkeerplaatsen op eigen erf en handig weggestopte parkeerkoffers. De openbare ruimte is dan ook niet ingericht als een straat met een stoep maar eerder als een informeel Brabants klinker erf.

7. Landschappelijk denken

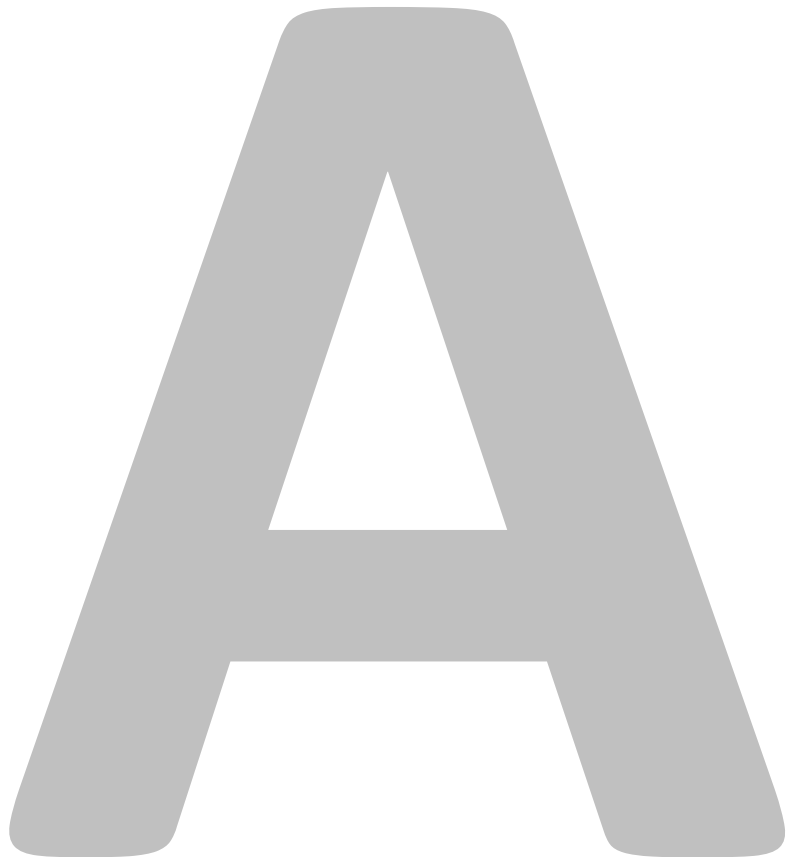
Het landschappelijke karakter van de wijk komt naar voren in verschillende aspecten. Naast de al genoemde gelaagde opbouw van de dichtheden en het uitnuttigen van de bestaande linten wordt met name aan de rand van het gebied de landelijkheid versterkt door de introductie van het informele erf. Op deze erven wordt niet zozeer ingestoken op het hebben van privétuinen maar veel meer op vormen van gemeenschappelijk grondgebruik, zoals een boomgaard, pluktuin of paardenweide. In het plan zijn deze plekken aangeduid als landelijke hotspots.

8. Oog voor detail en verfijning

Nuenen West is een ambitieus plan en bij deze ambitie hoort een verfijnde architectuur, waarbij opvalt hoe traditionele stijkenmerken worden verweven met eigentijdse details. De verfijndheid van het plan komt tevens tot uiting in een zeer diverse uitvoering van de bijgebouwen en zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen.







MASTERPLAN

1.

INLEIDING

In het typisch Brabantse zandgebied tussen Eindhoven en Helmond ligt Nuenen. Vanuit het centrum, rondom de kerk, verbinden lange historische linten het dorp met zijn omgeving. Aan de westzijde van het dorp is een gebied aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van in totaal 1.575 woningen.

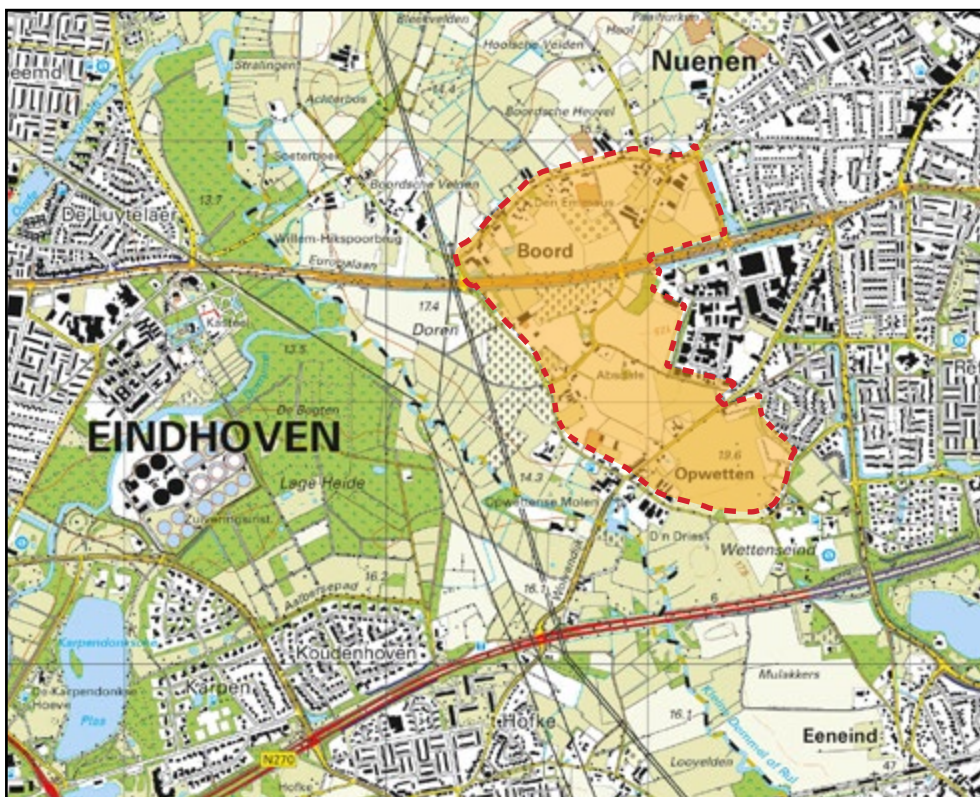
De belangrijkste kwaliteit van de locatie is de ligging grenzend aan het Dommeldal. Dit dal kent een fraaie groenstructuur met een hoge natuurlijke en landschappelijk waarde. Het karakter van het gebied wordt verder bepaald door de verschillende historische linten die het gebied doorkruisen. Mede door deze gegevens biedt de invulling van de locatie vele mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend plan.

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren heeft Nuenen West BV in samenwerking met de gemeente Nuenen de ontwikkeling ter hand genomen. Ingegeven door gewijzigde inzichten in o.a. de verwachte marktvraag heeft er een herijking plaatsgevonden van de oorspronkelijke plannen. Omdat de nieuwe voorstellen op diverse aspecten afwijken van het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk dit bestemmingsplan te herzien.

Parallel aan deze herijking is de positionering van Nuenen West onder de loep genomen, vooral om het plan nog beter toe te snijden op de wensen van de woonconsumenten. De uitkomsten van dit onderzoek vragen om een verfijning van de oorspronkelijke visie op de beeldkwaliteit.

In het licht van bovenstaande is besloten een herzien masterplan samen te stellen met daarin integraal opgenomen, als leidraad voor de beeldkwaliteit, een beeldregiekader. Het voorliggende rapport is de weerslag daarvan.



Plangebied Nuenen West

1.2 Plangebied

De locatie heeft een omvang van circa 95 ha en wordt globaal begrensd door de Vorsterdijk in het westen, Boord in het noorden, Panakkers, het bedrijventerrein Berkenbosch en Poelakkers in het oosten en Wettenseind in het zuiden. Het gebied is goed ontsloten via de Europalaan, een directe verbinding tussen het centrum van Nuenen en Eindhoven-Woensel. De linten die het gebied doorkruisen, verankeren de locatie op een vanzelfsprekende manier aan het dorp en bieden voor langzaam verkeer een directe verbinding met het centrum. Het gebied heeft een kleinschalig landelijk karakter dat wordt bepaald door de combinatie van afwisselend landgebruik, uiteenlopende groenstructuren, waterlopen en hoogteverschillen in het maaiveldverloop.

1.3 Doel en status masterplan en beeldregiekader

Het voorliggende masterplan zorgt dat de uitkomsten van de herijking zijn vastgelegd en dat een zekere mate van flexibiliteit voor de toekomstige ontwikkeling gewaarborgd is. Het integraal opgenomen beeldregiekader reikt kaders aan voor de uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Door dit document te koppelen aan het bestemmingsplan geldt het als welstandsnota voor de begeleiding en toetsing van de architectenplannen. In bijlage A van dit document wordt de te volgen procedure daarbij nader uiteengezet.

1.4 Leeswijzer

Deel A Masterplan heeft een parallel met het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 van dit deel omvat een korte schets van de voorgeschiedenis van de planvorming, gaat kort in op de voornaamste uitgangspunten en biedt een overzicht van de belangrijkste veranderingen van het nieuwe masterplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beknopte beschrijving gegeven van de karakteristieke kenmerken van het plangebied en de identiteit en beeldkwaliteit van het dorp Nuenen; het zogeheten Nuenens DNA. In hoofdstuk 4 worden de hoofdopzet en de belangrijkste kenmerken van het stedenbouwkundige plan beschreven als opmaat voor het beeldregiekader.

Deel B Beeldregiekader wordt aangestuurd door de Welstandsnota. Hoofdstuk 1 van dit deel verbindt aan de verschillende elementen uit de stedenbouwkundige hoofdopzet uiteenlopende richtlijnen, waarmee de beoogde sfeer en beeldkwaliteit worden geborgd. In hoofdstuk 2 worden algemeen geldende criteria voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd. De samenvatting tenslotte, biedt een praktisch toetsingskader bij de totstandkoming van de afzonderlijke bouwplannen en inrichtingsvoorstellen.



Nuenen West in groter verband



2.

ACHTERGROND

Brainport Eindhoven is booming. De economie groeit hier al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Daarom willen veel mensen zich graag in het Stedelijk Gebied Eindhoven vestigen. Om deze woningzoekenden te accommoderen moet een passend woningaanbod worden ontwikkeld met een hoge en innovatieve kwaliteit die aansluit bij de Brainport-status. Alleen met een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, en gevarieerde woonmilieus worden de instromers aangetrokken en doorstromers vastgehouden. Naast andere locaties rond Eindhoven kan Nuenen West met haar unieke ligging, met het groene Dommeldal om de hoek en het centrum van Eindhoven op fietsafstand, aan deze opgave zondermeer een bijdrage leveren.

MASTERPLAN

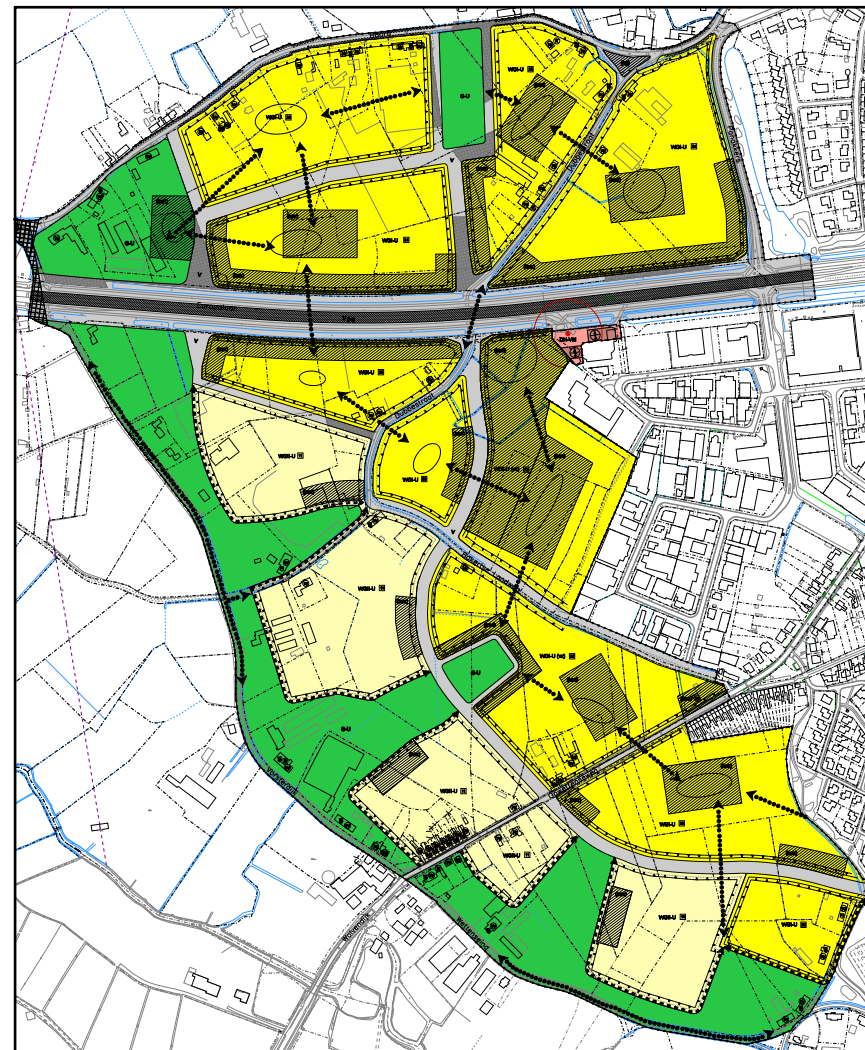
2.1 Voorgeschiedenis

Voor de ontwikkeling van Nuenen West als woningbouwlocatie wordt eind 2005 het planproces opgestart met het opstellen van een masterplan. Het masterplan schetst de contouren voor de nieuwe wijk. De opgave is enerzijds gebruik te maken van de vele kwaliteiten in en om het plangebied en anderzijds aantasting van die kwaliteiten zoveel mogelijk te voorkomen. Om die reden gaat het masterplan uit van een hoge dichtheid tegen de bestaande dorpsrand van Nuenen en een lagere dichtheid in de 'bouwvelden' welke grenzen aan het landelijk gebied. Op die manier kan een geleidelijke overgang richting het Dommeldal worden gecreëerd. Daarnaast pleit het masterplan voor het beschermen en het handhaven van de bestaande linten en bebouwing.

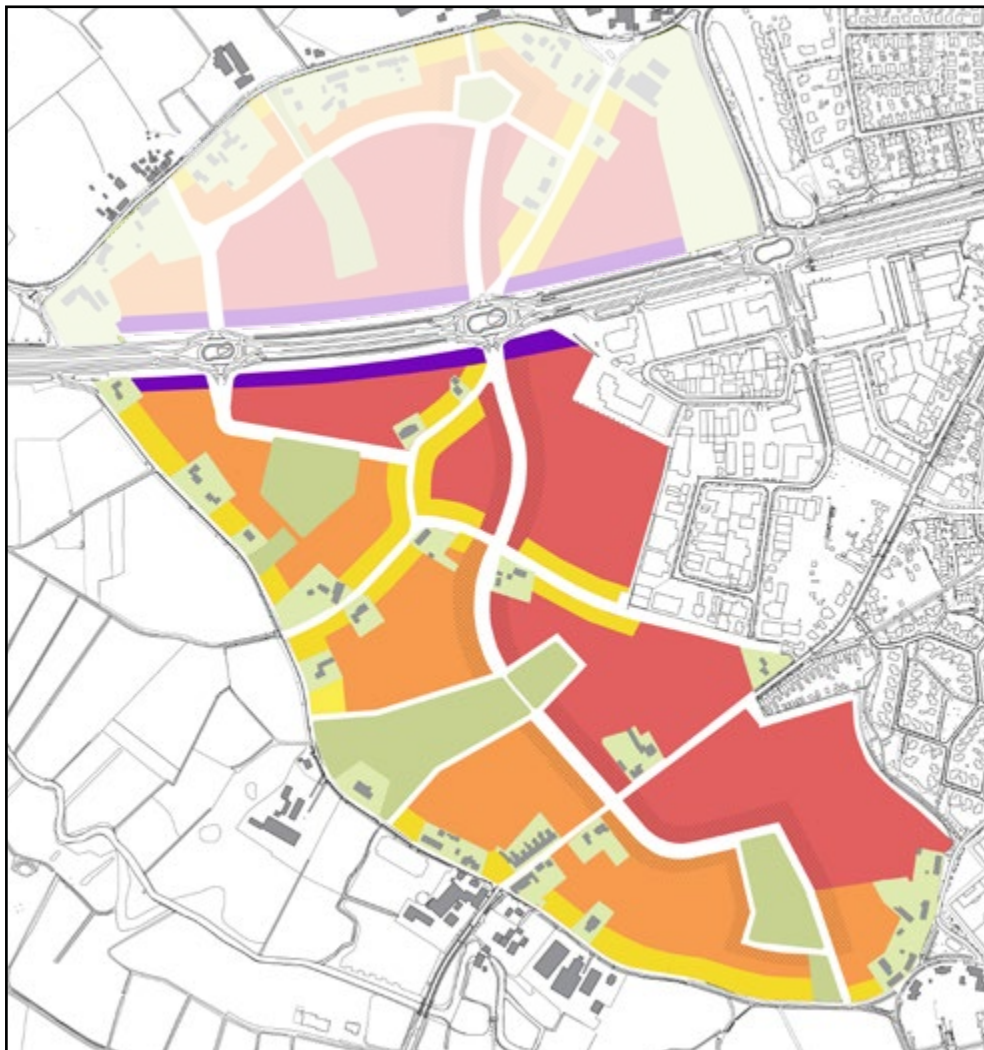
Het masterplan wordt eind 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en geschikt bevonden om te dienen als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de eerste fase van Nuenen-West. Daarmee wordt begin 2007 gestart.

Het bestemmingsplan is vervolgens in het voorjaar van 2008 afgerond en op 24 april 2008 door de gemeenteraad vastgesteld met als separaat onderdeel het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw dorp voor Nuenen'.

Op basis hiervan is gestart met de uitwerking van de eerste bouwplannen. Om de ontwikkeling van de eerste fase mogelijk te maken is eind 2011 op basis van het 'moederplan' voor de bouwdelen A, B en C een uitwerkingsplan vastgesteld. In deze fase van de planvorming bleek echter dat de oorspronkelijke plannen niet meer aansloten bij de veranderde marktomstandigheden. Reden voor gemeente en ontwikkelende partijen opdracht te geven tot een herijking van de plannen. In de daarop volgende periode zijn uiteenlopende voorstellen gedaan om te komen tot een optimalisatie van de ontwikkeling. Op basis hiervan is vervolgens een proefverkaveling gemaakt met meer ruimte voor unieke en gevarieerde woonmilieus die nog beter voorzien in de behoeften van de doelgroepen voor Nuenen West. De intentie is om het vervolg van de planvorming te baseren op deze proefverkaveling.



Bestemmingsplan



Herijking



Proefverkaveling

Voor wat betreft de beeldregie zijn de beginselen uit de herijking opgenomen in de 'Interne richtlijn beeldkwaliteit' uit 2012. Tot het moment dat de gewijzigde stedenbouwkundige opzet in een bestemmingsplan en een nieuw beeldregiekader is vastgelegd fungeert dit document als toetsingskader voor de bouwplannen.

Aan de hand van deze richtlijn is de ontwikkeling van bouwdeel A en C begeleid.

Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen' en in het verlengde daarvan de 'Interne richtlijn' gingen nog uit van één sfeer en systematiek voor de beeldregie voor geheel Nuenen West. Uit de positioneringstudie komt echter de behoefte naar voren aan meerdere onderscheidende typen woonmilieus. Daarnaast is er behoefte aan een kenmerkende architectuur waarmee Nuenen West zich kan onderscheiden van de andere ontwikkellocaties in de regio. Om tevens beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag van de woonconsument gedurende de ontwikkeltijd van de locatie moet de systematiek voor de beeldregie binnen zekere kaders ook enige flexibiliteit bieden. Om daar inhoud aan te geven is de beeldregie toegespitst op de definitie van een dorpseigen architectuurbeeld met daarnaast een systematiek die ook voor de lange termijn ruimte laat voor de ontwikkeling van gevarieerde woonmilieus in kleine buurten.



Verkaveling Bouwdeel A en C

2.2 Marktvisie

Het herijkingsproces is tevens aangegrepen om een plan te maken dat beter op de wensen van woonconsumenten is toegesneden. Om daar vat op te krijgen is de positionering van Nuenen West onder de loep genomen en aangescherpt.

Uit de analyse van de plek en het plan zijn ontwikkelrichtingen gedestilleerd op basis waarvan een aantal kernwaarden zijn gedefinieerd. Deze kernwaarden op hun beurt vormen vervolgens de opmaat naar een aantal ruimtelijke uitgangspunten waaraan de planvorming vanuit een marketingperspectief moet voldoen.



2.2.1 Kernwaarden

Nuenen west combineert het beste van het dorpsse buitenleven met de nabijheid van de stad. De ligging van Nuenen West is gunstig; tussen de grootstedelijke dynamiek van Eindhoven en het gemoedelijke Nuenen met al hun respectievelijke voorzieningen binnen bereik. Nuenen is een aantrekkelijk dorp om in te wonen en de locatie is gesitueerd in een gebied met veel landschappelijke kwaliteiten. Deze sterke punten voeren de boventoon bij de ontwikkeling en positionering van Nuenen West.



EEN GROENE OMGEVING,
DA'S PAS RIJKDOM :-)



Nuenen West wordt in plan, sfeer en details en woningen gebaseerd op de volgende kernwaarden:

- *Herkenbaarheid*

Nuenen West is herkenbaar. De Europalaan vormt de markante entree van het gebied. Links en rechts van de weg zie je Nuenen West verrijzen, herkenbaar aan de statige, traditionele architectuur. De achterliggende historische linten vormen de logische structuur, je weet precies waar je heen moet, je hoeft alleen de linten maar te volgen. De parken vormen grote structuren, die overgaan in het Dommeldal. Ideaal voor mensen die houden van overzicht en zekerheid.

- *Gemoedelijkheid*

Brabantser dan in Nuenen West wordt het niet. Vrienden van de kinderen komen graag even aanwaaien. Buurtgenoten ontmoeten elkaar bij de grote boom op de plaats in hun eigen buurt. Elke zomeravond is het troef, vaak haalt iemand er een fles wijn bij. Aanbellen hoeft niet: hier staat de achterdeur altijd open.

- *Tevredenheid*

Nuenen West is een plan voor mensen die kiezen voor kwaliteit en comfort. Lekker wonen tussen burens die je kent, in een comfortabele tweekapper in een groene omgeving; dat is hun grootste wens. En die komt uit in Nuenen West: Nuenen West heeft de luxe van het dorp waar je trots voor hebt gekozen.

- *Allure*

Nuenen West is ook voor volwassen gezinnen uit Nuenen zelf. Mensen die er graag op vooruit willen gaan en op zoek zijn naar het gouden randje. Dat vinden zij in de woningen aan het Dommeldal. Verhuizen naar Nuenen West biedt gegarandeerd die kwaliteit, het comfort en de rust waarnaar zij op zoek zijn en die past bij het 'merk' Nuenen. Hierdoor voelen deze doelgroepen zich zeker van hun keuze, en met de ruimte die het wonen hen hier biedt, zijn ze content.

- *Ontmoeting*

Juist in ontmoetingen onderscheidt het dorp zich van de stad. Op de (openbare) plekken in de wijk, vlak bij huis, zijn altijd wel burens of andere bekenden. Volwassenen maken er een praatje; de kinderen spelen met elkaar.

2.2.2 Kenmerken

Nuenen West komt tegemoet aan vele woonwensen. Dit wordt bereikt door een optimale match te maken tussen buurt, woning, ligging en bewoners, met een aantal elkaar versterkende aspecten:

- *Sportief*

Nuenen West is een wijk voor mensen die houden van comfort, maar die wel een sportieve inslag hebben. Voor mensen die graag rustig wonen in een landschappelijke wijk, waaruit ze zo de natuur in kunnen rennen of fietsen.

- *Allure*

Nieuwe bewoners zijn deels mensen afkomstig uit Eindhoven. Zij zijn op zoek naar een gemoedelijke, groene wijk met een duidelijk herkenbare structuur. Maar wel dicht genoeg bij de voorzieningen van Eindhoven, zodat ze daar – al dan niet op de fiets – gebruik van

kunnen blijven maken.

- *Verbondenheid*

In Nuenen West woon je tussen gelijkgestemden. Die mogen best wat jonger of ouder zijn; Nuenen West biedt namelijk voldoende mogelijkheden om in de toekomst binnen de wijk door te stromen.

- *Placemaking*

In Nuenen West worden – passend bij de doelgroepen – verschillende activiteiten georganiseerd en voorzieningen gerealiseerd, die levendigheid in het gebied initiëren en ontmoetingen tussen buurtgenoten faciliteren.

- *Duurzaam*

Nuenen West kiest voor de toekomst en steekt meer energie in duurzaamheid dan vereist. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de BENG-norm (bijna-energie neutraal). Daarnaast dragen voorzieningen in de openbare ruimte als de opvang van hemelwater, het gebruik van zonne-energie en investeringen in flora en fauna bij aan een duurzaam Nuenen West.

- *Slim*

In Nuenen West wordt actief gezocht naar technologische toepassingen om de wijk, de buurt en de woningen 'slimmer' te maken. Met meer gezamenlijk gevoel en meer gezamenlijk comfort als resultaat.

2.2.3 Uitgangspunten

Op basis van bovenstaande kernwaarden en aspecten zijn vanuit een marketing perspectief de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd:

1. Het openbaar gebied in Nuenen West is van grote betekenis voor de wijk en voor de inwoners ervan. Door de openbare ruimte functioneel in te richten wordt extra kwaliteit en verbinding tussen bewoners gerealiseerd.
2. Met name het openbaar groen in en rondom Nuenen West is krachtig. Heerlijk om tot rust te komen, maar uitnodigend om te gebruiken.
3. Iedereen in Nuenen West woont aan een laan, een lint of een bijzondere plek.
4. De Dorpslaan vormt de verbinding tussen de verschillende buurtjes in Nuenen West. Met een herkenbare signatuur biedt deze prachtige laan elke dag de basis voor de dorps sfeer, herkenning en trots.
5. Van oudsher aanwezige elementen zoals linten en wegen blijven herkenbaar in Nuenen West. Hiermee ontstaan kleine buurtjes met een eigen identiteit en intimiteit. Bewoners voelen zich thuis in Nuenen West, waardoor een nieuwe Brabantse vorm van 'naberschap' kan ontstaan.
6. In Nuenen West komen dorps en landelijke woonmilieus: deze verschillen in inrichting en beleving, en vullen elkaar aan in sfeer en architectuur!

2.3 Belangrijkste veranderingen

Met de bovengenoemde ingrediënten zou Nuenen West beter aansluiten bij de beoogde doelgroepen en zich beter onderscheiden van de andere ontwikkellocaties in de regio. Om dit te effectueren is de stedenbouwkundige visie die verankerd is in het vigerende bestemmingsplan op een aantal punten aangescherpt en geoptimaliseerd, overigens zonder voorbij te gaan aan de hoofdprincipes van het oorspronkelijke plan.

Om beter tegemoet te komen aan de uiteenlopende woonwensen zijn in het herziene masterplan de volgende veranderingen doorgevoerd:

Het programma wordt verdeeld in meerdere uiteenlopende dichtheden.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woonvelden in twee dichtheden. In het nieuwe masterplan wordt het programma verdeeld in vier dichtheden met bandbreedtes. Door hierin een gradiënt aan te brengen speelt het plan beter in op de ligging nabij het Dommeldal. Daarnaast zorgt deze verandering voor meer flexibiliteit in het plan en de mogelijkheid om beter in te spelen op de uiteenlopende wensen van de woonconsument.

De lage dichtheden zijn niet meer in specifieke clusters geprojecteerd.

De gedachte om de lage dichtheden te clusteren in woonvelden is omgezet in een strategie om de bestaande linten zo landschappelijk mogelijk te houden. Dit sluit beter aan bij een versterking van de kernwaarden van het gebied. Dit bevordert tevens de herkenbaarheid.

Binnen het plan worden twee verschillende woonmilieus gecreëerd.

In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan ligt de nadruk op één sfeer en identiteit voor de hele locatie. Door meerdere onderscheidende woonmilieus te realiseren kunnen de beoogde doelgroepen beter worden bediend.

Het plan oriënteert zich met opzichzelfstaande buurtjes rondom plaetsen en hoven. Door accentverschuivingen kunnen binnen de heersende beeldregie onderscheidende buurtjes worden gecreëerd met een centrale ontmoetingsplek in het hart. Dit komt tegemoet aan de uiteenlopende woonwensen en het bevordert **gemoedelijkheid en ontmoeting**.

Om meer onderscheid te maken met de andere ontwikkellocaties in de regio zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:

Het architectuurbeeld wordt meer nadrukkelijk, gebaseerd op het Nuenens DNA.

In het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is het architectuurbeeld afgeleid van de Oost Brabantse langgevelboerderij. Om te komen tot een architectuurbeeld waarmee Nuenen West zich beter van andere ontwikkelingen in de regio onderscheidt en om invulling te geven aan de vraag om verschillende woonmilieus is het architectuurbeeld uitgebreid met kenmerken van de dorpseigen architectuur.

Het beeldregiekader biedt inspiratie om een uniek woongebied te creëren.

Een flexibel en eenvoudig beeldregieinstrumentarium laat als een 'maatpak' meer ruimte om op de langere termijn in te spelen op veranderende behoeften, zonder dat concessies worden gedaan aan het beoogde beeld van een dorpslandelijke sfeer en identiteit. Het nieuwe beeldregiekader bepaalt de koers en geeft hieraan met referentiebeelden op een inspirerende manier richting.

Om vervolgens te komen tot een optimalisatie van de ontwikkeling zijn de volgende veranderingen doorgevoerd:

Bijna alle bestaande kavels blijven gehandhaafd.

In het vigerende bestemmingsplan zijn veel bestaande kavels wegbestemd. Besloten is het merendeel van deze bestaande kavels te handhaven en te integreren in de planontwikkeling. Omdat de bestaande kavels voor het grootste deel langs de landschappelijke linten zijn gesitueerd, versterkt handhaving het gewenste informele landschappelijke karakter van de linten. Dit bevordert tevens de **herkenbaarheid**.

Het lineaire park wordt verdeeld in 4 met het landschap verbonden parken.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in de realisering van een groot lineair park aan de westzijde van het plangebied. Om dat mogelijk te maken moeten diverse karakteristieke panden wijken. Besloten is deze panden die mede de identiteit van Nuenen West bepalen voor het plan te behouden. Als alternatief voor het lineaire park, voorziet het nieuwe masterplan in vier strategisch verdeelde kleinere parken waar omheen de nieuwe wijk zich ontwikkelt. Dit bevordert tevens de **gemoedelijkheid en ontmoeting**.

In de verkaveling zijn weldoordacht meer courante principes doorgevoerd.

In de proefverkaveling zijn marktconforme kavelmaten als leidraad gehanteerd voor de nieuwe lay-out van het plan. Met dit principe kunnen verschillende woningtypen eenvoudig worden uitgewisseld, wat aan de ontwikkeling meer **flexibiliteit** biedt.



3.

NUENENS DNA

Om te komen tot een hoogwaardig woon- en leefmilieu moet een duurzame belevingskwaliteit tot stand worden gebracht die in de streek en het dorp Nuenen verankerd is. De uitdaging daarbij is een kenmerkend en eigentijds architectuurbeeld te formuleren dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, het Nuenens DNA.

MASTERPLAN

3.1 Vertrekpunt

De juiste ingrediënten hiervoor kunnen worden ontleent aan het oorspronkelijke dorp en het omringende landschap en de architectuur van de daarbij horende bebouwing. Met een ontleding van de karakteristieken hiervan kunnen de kenmerken van het Nuenens DNA worden bepaald. Om het beeld compleet te krijgen is gekeken naar zowel landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken als architectonische kenmerken.

Bij de analyse van de landschappelijke kenmerken is de ontstaansgeschiedenis betrokken en de geomorfologische situatie. Bij de analyse van de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken is ruwweg gekeken naar Nuenen en de bebouwing van voor 1940. Deze historische bebouwing geeft het oude dorp het karakter waar Nuenen om bekend staat. Na 1940 is gestart met de ontwikkeling van verschillende grotere projectmatige buurten, die minder karakteristiek zijn dan het organische gegroeide dorp tot die tijd. De topografische kaart van omstreeks 1920 geeft van het oorspronkelijke dorp en ommeland een redelijk beeld. Op de kaart bestaat het oude dorp nog slechts uit een aantal doorgaande linten en enkele zijstraten. Deze straten waaronder: Parkstraat, Berg, Beekstraat, Kerkstraat, Lindenlaan, Kloosterstraat, Boordseweg, Opwettenseweg, Dubbestraat en Oude Kerkdijk bepalen tot in de huidige tijd het beeld van Nuenen.



Historische kaart van Nuenen - 1920

3.2 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied is onderdeel van het typische Brabantse dekzandlandschap met bolle akkercomplexen waar het lager gelegen Dommeldal tamelijk scherp is ingesneden. De aanwezigheid van dit Dommeldal is de belangrijkste identiteitsdrager voor Nuenen West. In het beekdal dat wordt gekenmerkt door hooi- en weilanden staat de percelering haaks op de Dommel en de wegen met hier en daar nog een fragment van een houtsingel. Op de bolle akkercomplexen liggen oude buurtschappen als Boord en Opwetten met typerende lintbebouwing en plaetsen (driehoekige vaak beplante weide op een kruising van wegen) aan de randen. Het gebied heeft een historisch wegenpatroon (Vorsterdijk, Boord, Wettenseind), vaak begeleid met Eiken en hier en daar nog bestaande uit zandpaden. Het gebied kent een grote verscheidenheid en heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis met bijzondere bebouwing, zoals de Opwettense molen en verschillende langgevelboerderijen uit de periode tussen 1850 en 1900. Een deel hiervan is monument.

De bebouwing die voor het overgrote deel bestaat uit boerderijen met bedrijfsgebouwen en woningen, staat in de regel vrij op een ruime groene kavel. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg, die met een groene berm begeleid door bomen een doorgaande lijn vormt. Rooilijnen volgen de weg met verspringingen. De bedrijfsgebouwen staan meestal op het achtererf.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen bestaan in de regel uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is zeer bepalend voor het bebouwingsbeeld. De bebouwing is terughoudend vormgegeven, met gebruik van traditionele materialen en kleuren. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.



Langgevelboerderij

Op basis van bovenstaande schets kan het landschappelijke idioom van het Nuenens DNA aan de hand van de volgende aspecten worden gekarakteriseerd:

- De landschappelijk opzet is georganiseerd rond oude rijke bouwlanden;
- De agrarische bebouwingslinten en de zogenaamde plaetsen zijn bepalend voor de kleinschalige structuur;
- De patronen zijn organisch en grillig van aard;
- De beplanting bestaat vooral uit bomen langs wegen en houtsingels of knotwilgen op perceelsgrenzen;
- De bebouwing staat op enige afstand van de weg en laat doorzichten naar het landschap open;
- De voorgevels zijn gericht op de weg, maar rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar;
- De bebouwing is individueel en afwisselend, maar heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- De bebouwing heeft een onderbouw van één of anderhalve laag met een beeldbepalende kap;
- De wegen zijn over het algemeen smal en geasfalteerd en worden met grasbermen geflankeerd;
- De inrichting is ontspannen; straatbomen en het groen van de erven bepalen de sfeer.

De waarde is vooral gelegen in de combinatie van de oorspronkelijke structuurelementen zoals de historische landwegen en plaetsen, de afwisselende lintbebouwing en het vele opgaande groen.



Opwettense Watermolen



luchtfoto plangebied - 2010

3.3 Stedenbouwkundige kenmerken

Op stedenbouwkundig niveau zijn de oude linten de basis waaruit het dorp is gegroeid. Langs deze organisch geknikte landwegen zijn op de knooppunten, tussen de oorspronkelijke boerderijen arbeiderswoningen en villa's gebouwd. Op die manier zijn zonder vooropgezet plan, rond een aantal driehoekige graslanden, de plaetsen, verschillende kernen ontstaan waaronder Berg en Refeling, die samen een tiend-akkerdorp vormden met een gemeenschappelijk kerk. Met de industriële ontwikkeling in de negentiende eeuw groeide het agrarische dorp vervolgens uit tot een intensief bebouwde kern met tussen de woonhuizen kleinschalige industriële bebouwing en kerkelijke complexen.

Het is de bijzondere samenhang tussen de openbare ruimte en de gegroeide eenheid in de verscheidenheid van de bebouwing, die de kwaliteit van het oude dorp bepalen. De openbare ruimte bestaat uit een weg met stoepen en bomen en de bebouwing is in het algemeen kleinschalig en afwisselend van karakter. De rooilijnen verspringen en volgen in grote lijnen het verloop van de wegen. De overwegend grondgebonden panden zijn met de voorgevel op de openbare ruimte gericht en staan redelijk dicht op de weg met in de regel een ondiepe voortuin. Het individuele pand heeft een onderbouw van één of twee lagen met een zadelf- of mansardedak met de nok parallel aan de weg en staat in de regel vrij van belendingen. Afwijkende gebouwen waaronder de kerk en het klooster vallen met hun eigen maat en schaal direct in het oog. Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en bijgebouwen staan in beginsel op het achterterrein en uit het zicht.

Binnen de oude verkavelingsstructuur zijn rijen en blokken geplaatst. De bochten en verschuivingen die hieruit voortvloeien, zijn veelal gebruikt om op bescheiden wijze de

openbare ruimte te verlevendigen. Op de hoeken langs de wegen hebben de gebouwen vaak een dubbele oriëntatie. Gebouwen in de tussengelegen gebieden kunnen een meerzijdige oriëntatie hebben.

Op basis van bovenstaande schets en een nadere beschouwing van het dorpsensemble kan het stedenbouwkundig idioom van het Nuenens DNA aan de hand van de volgende aspecten worden gekarakteriseerd:

- De stedenbouwkundige opzet is georganiseerd rond plaetsen die met elkaar zijn verbonden;
- De stedenbouwkundige bouwblokken hebben organische vormen;
- De 'bebouwingskorrel' is relatief klein met wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte;
- De rooilijnen volgen de wegen, maar zijn zelden rechttoe rechtaan;
- De bebouwing heeft een onderbouw van één of twee lagen met dak, bijzondere bebouwing daargelaten;
- De nok ligt overwegend parallel aan de rooilijn;
- De panden staan overwegend los en oriënteren zich op de openbare ruimte;
- De voorerven hebben een variabele diepte;
- De erfafscheidingen variëren per kavel in uitvoering en hoogte;
- De openbare ruimte is met gebakken klinkers geplaveid en geeft prioriteit aan de voetganger;
- De inrichting is ontspannen; straatbomen en het groen van de erven bepalen de sfeer.

De waarde van het stedenbouwkundige ensemble is gelegen in het afwisselende straatbeeld met hier en daar een pand van een bijzondere kwaliteit of historische waarde.



Afwisselende bebouwing rondom Plaetse



Organische patronen rondom Berg

3.4 Architectonische kenmerken

Wat betreft de architectuur is er sprake van variatie op een thema. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Een deel van de panden herinnert in zijn eenvoud aan de landelijk oorsprong, andere met hun rijke details aan de veranderingen in de negentiende eeuw met zowel de opkomst van de industrie als de vrijheid van geloofsbeleving. De oude dorpskern kent al met al een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Zorgvuldig gedetailleerde baksteenarchitectuur, met hier en daar gezichtsbepalend siermetselwerk in combinatie met donkere pannendaken is de standaard. De meeste panden hebben een heldere en evenwichtige gevelindeling met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is gevarieerd en zorgvuldig. De panden hebben vaak nadrukkelijk geprofileerde daklijsten en raampartijen hebben meestal een onderverdeling. Luiken, siermetselwerk, rollagen, balkankers raam- en deurlijsten en fijn gedetailleerde gootklossen komen voor. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint gepleisterd of gekeimd. Daken zijn gedekt met (matte) keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in houtwerk en geschilderd in traditionele kleuren. Bijgebouwen hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen, grotere bijgebouwen hebben een kap.

Op basis van bovenstaande schets kan het architectonisch idioom van het Nuenens DNA aan de hand van de volgende aspecten worden gekarakteriseerd:

- De architectuur is traditioneel en varieert van vrij sober tot rijk gedecoreerd;
- De zorgvuldige detaillering geeft ook bij de eenvoudigste panden een gezicht aan het gebouw;
- De materialisering bestaat overwegend uit baksteen en keramische pannen;
- De bakstenen zijn overwegend roodbruin van kleur, de dakpannen donker gesmoord, deels rood;
- De gevelindeling is helder en evenwichtig;
- De gevelopeningen zijn staand en horizontaal gelijnd en vaak met lijsten geprofileerd;
- De raampartijen hebben meestal een onderverdeling;
- De kozijnen zijn van hout en geschilderd in traditionele kleuren.

3.4.1 Archetypen

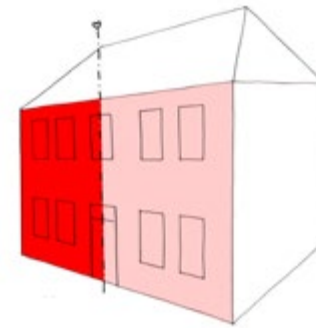
Boven de gegroeide eenheid in de verscheidenheid van de bebouwing stijgen een aantal bouwvormen uit die kunnen worden geduid als archetypen voor het Nuenens DNA. Dit zijn de fabrikantenvilla, de langgevelboerderij en de dorpswoning. Om nog meer vat te krijgen op de eigenheid van de oorspronkelijke dorpsarchitectuur, is op de navolgende pagina's de architectonische verschijningsvorm van deze typen nader ontleed.

Fabrikantenvilla

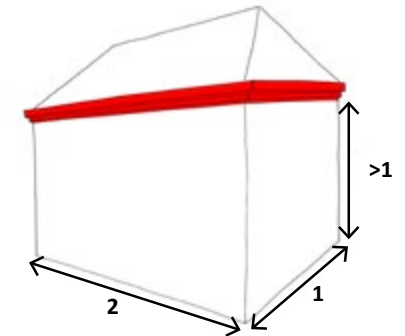
De fabrikantenvilla is een veelvoorkomend type dat prominent aanwezig is in het straatbeeld van Nuenen. Fabrikantenvilla's zijn vrijstaande rijzige herenhuizen, die met hun aanzienlijke massa, de symmetrische gevelopbouw en de hoge raampartijen een statige uitstraling hebben. In het centrum staan de fabrikantenvilla's kort aan de straat met voorlangs een stenig erf afgescheiden met een tuinmuur. Buiten het centrum hebben de fabrikantenvilla's een riante voortuin omzoomd met een haag.

De essentie van de fabrikantenvilla kan als volgt worden opgetekend:

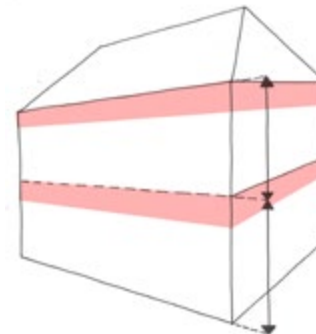
- Het basisvolume is 2 laags met schilddak;
- De voorgevel met extra verdiepingshoogte is beeldbepalend;
- De voorgevel is symmetrisch van opzet;
- Het gevelbeeld is verticaal geled en kent verticaal doorlopende elementen;
- De entree is centraal gesitueerd;
- De gevelopeningen zijn hoog opgaand en de ramen hebben een verticale roedeverdeling;
- De dakrand is geaccentueerd door een overstek, een bijzondere goot en/of een kroonlijst;
- De dakvorm is massief (wordt niet of nauwelijks doorbroken door opbouwen);
- De gevel is opgetrokken in baksteen in warme aardtinten verlevendigd met ornamenten rond raampartijen en de uiteinden van de gevel in lichte tinten;
- Het dak is gedekt met pannen, overwegend in antraciettinten.



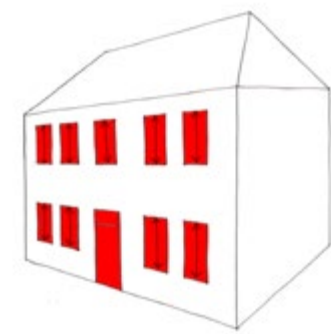
Symmetrie



Dominante daklijst



Extra verdiepingshoogte



Verticale geleding

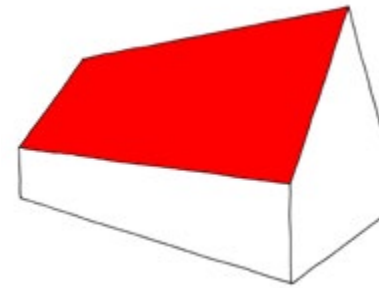


Langgevelboerderij

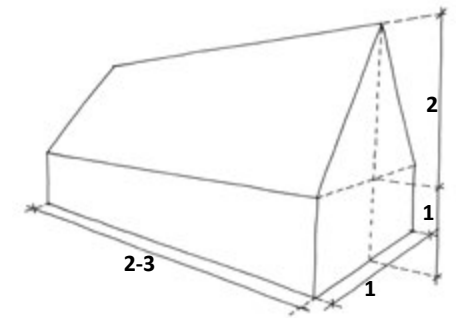
De langgevelboerderij is veel voorkomend langs de historische linten. Bij deze boerderijen schaaft het dak het voorhuis en schuur samen. De lange hoge kap, parallel aan de weg is beeldbepalend voor dit type, dat in andere aspecten terughoudend en bescheiden is vormgegeven. De boerderij staat op korte afstand van de weg, met voorlangs een bescheiden tuin omzoomd met een haag.

De essentie van de langgevelboerderij kan als volgt worden opgetekend:

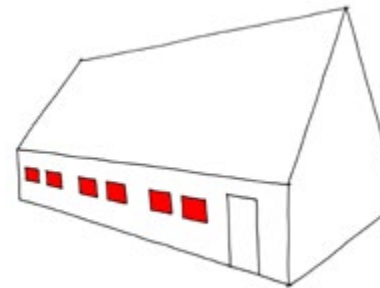
- Het basisvolume is 1 laags met kap (staat evenwijdig aan de weg);
- De kap is beeldbepalend en hoger dan de begane grond;
- De kap wordt niet of nauwelijks doorbroken door opbouwen;
- Een kloeke schoorsteen is vaak de enige toevoeging aan het hoofdvolume;
- Een plint in afwijkend materiaal, kleur of metselverband is vaak de enige verbijzondering van de gevel;
- Muurankers zijn prominent aanwezig;
- De dakgoot is bescheiden;
- De gevelopeningen zijn klein en de entree is bescheiden;
- De ramen hebben een roedeverdeling en worden soms geflankeerd door luiken;
- De schuurdeur is door zijn schaal en maat prominent onderdeel van de gevel;
- De gevel is opgetrokken in baksteen in rode tinten met hier en daar een toepassing van bijzondere metselverbanden;
- Het dak is gedekt met pannen of met riet.



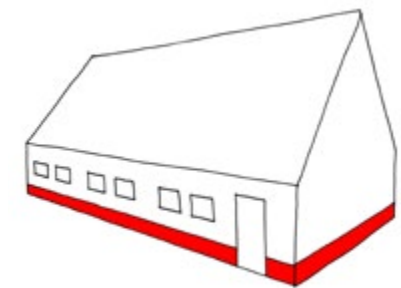
Langskap is beeldbepalend



Verhouding hoofdvolume



Bescheiden gevelopeningen



Plint is enige verbijzondering

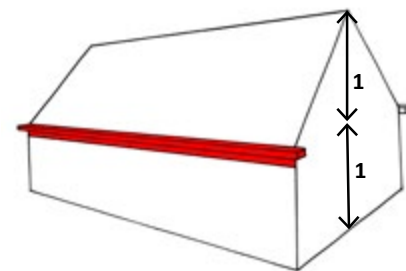


Dorpswoning

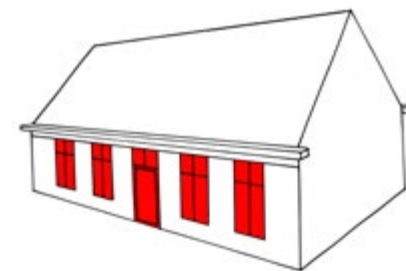
De dorpswoning komt veelvuldig voor in het historisch centrum van Nuenen. In feite is de dorpswoning een getransformeerde langgevelboerderij, slechts gebouwd voor bewoning. Soms zijn in het basisvolume meerdere woningen als rijwoning aaneengeschakeld. De dorpswoning is eenduidig van opbouw en bescheiden van karakter. Kap en gevel zijn van vergelijkbare hoogte en worden van elkaar gescheiden door een in het oog springende goot. Het gevelbeeld wordt bepaald door een heldere ritmiek van de gevelopeningen die een verticale uitdrukking hebben. De overwegend terughoudend vormgegeven woningen krijgen soms extra cachet door het gebruik van geprononceerde lateien en lijsten. De dorpswoning staat met de voeten aan de straat of heeft voor de deur een smalle private stoep vaak afgescheiden met een hekwerk.

De essentie van de dorpswoning kan als volgt worden opgetekend:

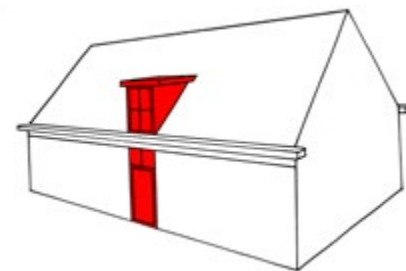
- Het basisvolume is 1 laags met kap (staat evenwijdig aan de straat);
- Kap en gevel zijn van vergelijkbare hoogte;
- De kap wordt onderbroken met kleinschalige dakkapellen;
- De dakgoot is een beeldbepalend element;
- De voorgevel is vaak symmetrisch van opzet en vaak enigszins verhoogd;
- De entree wordt gemarkeerd met een dakkapel in het dakvlak erboven;
- De gevelopeningen hebben een verticale geleiding en worden soms met geprononceerde lateien en lijsten bekroond;
- De ramen hebben een roedeverdeling en worden meestal geflankeerd door luiken;
- De gevel is opgetrokken in baksteen in aardtinten met toepassing van bijzondere metselverbanden;
- Het dak is gedekt met pannen in zowel rode-, als antraciet tinten.



Dakgoot/lijst is beeldbepalend



Staande gevelopeningen



Bovengelegen dakkapel markeert entree



Luiken flankeren ramen



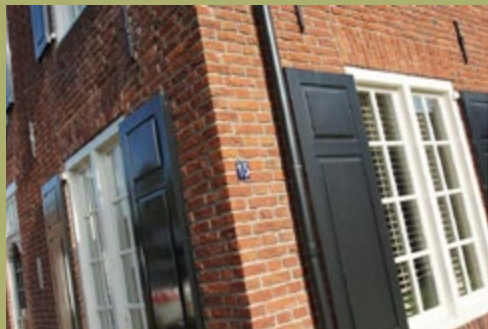
3.4.2 kenmerkende elementen

Naast deze archetypen kent de Nuenense dorpsarchitectuur een aantal kenmerkende elementen die in meer of mindere mate bij de oorspronkelijke bebouwing worden aangetroffen. Dit zijn onder meer:

- Dakkappellen;
- Daklijsten of fraai gedetailleerde goten;
- Bovenlichten bij de hoofdentrees;
- Profiellijsten rond gevelopeningen;
- Lateien;
- Luiken;
- Balk- of muurankers;
- Plinten of een trasraam.



Opvallende dakklijsten, siermetselwerk en afwijkende plinten



Bijzondere lateien, voorname entrees, luiken en erkers



Staande gevelopeningen met roedeverdeling





STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET



Nuenen West is vanuit landschap en cultuurhistorie een bijzonder waardevol en uniek gebied. Het vertelt het verhaal van het boerenleven vanaf de late middeleeuwen tot medio twintigste eeuw aan de hand van diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden: een beek met begeleidende dekzandrug, een historische wegenstructuur, verspreid in het gebied liggende kernen, historische boerderijen, de (bolle) akkers en weilanden en bij het agrarisch gebruik horende beplanting. De combinatie van het afwisselend landgebruik, de groenstructuren, waterlopen en hoogteverschillen geven het gehele gebied een aangenaam kleinschalig landelijk karakter.

Bij de uitwerking van het plan is er alles aan gedaan om deze landschappelijke waarden met de stedenbouwkundige hoofdopzet duurzaam te verweven. Op die manier wordt een verrassend en onderscheidend woonmilieu gecreëerd, waarin een gezonde leefomgeving, wooncomfort en landschap centraal staan.

MASTERPLAN

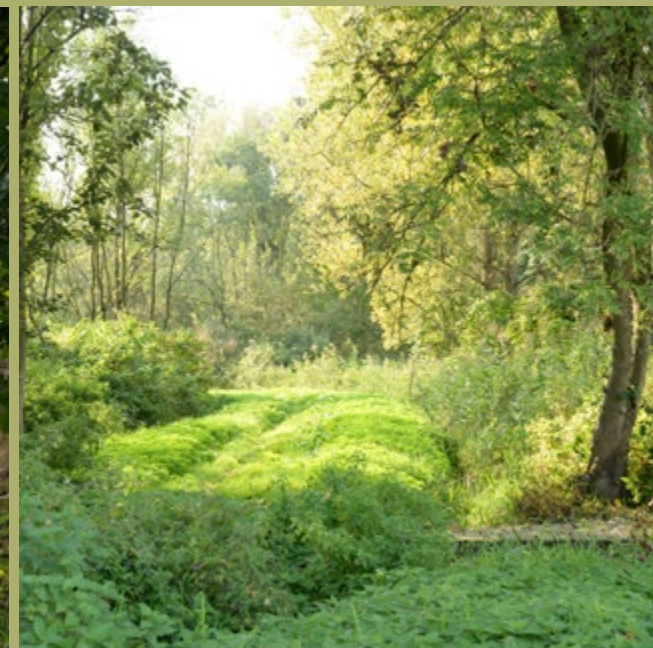
4.1 Landschappelijke inbedding

Bij de opstelling van het plan is een balans gezocht tussen behoud van waardevolle landschappelijke karakteristieken, structuren en elementen en de vernieuwing van het landschap. Daarmee is een duurzaam kader gecreëerd voor een onderscheidend plan waarin wonen en landschap harmonieus samengaan en het rijke cultuurhistorische erfgoed integraal is opgenomen.

Dit heeft geleid tot een welhaast natuurlijke stedenbouwkundige opzet, die wordt bepaald door de landschappelijke hoofdstructuur van het plangebied. Door de oude linten en afwateringssloten in de opzet te integreren wordt het plan als vanzelfsprekend op het Dommeldal georiënteerd en aan het dorp verankerd. De oriëntatie en de beleving van het landschap is vervolgens met de introductie van diverse parken aan de rand van het Dommeldal verder geoptimaliseerd. Doordat deze parken tot ver in het nieuwe woongebied reiken krijgt Nuenen een bijzonder en aantrekkelijk gezicht van het dorp aan het landschap.



Landschappelijke inbedding



4.2 Ruimtelijk raamwerk

De uitdaging is om 1575 woningen zodanig in het landschappelijke kader op te nemen, dat het resultaat meer is dan de som der delen. Om aan de kernwaarden Herkenbaarheid en Gemoedelijkheid tegemoet te komen is het van belang de oriëntatie in de wijk te bevorderen en een gedifferentieerd aanbod tot stand te brengen.

De stedenbouwkundige hoofdopzet biedt daarvoor een aantal voor de hand liggende aanknopingspunten. Zo zijn verschillende ontsluitingsroutes en landschappelijke structuren en patronen als ruimtelijke dragers aangemerkt. Daarnaast oriënteert het plan zich rondom parken en plaetsen die aanleiding bieden voor bijzondere stedenbouwkundige en/of architectonische invullingen. Verder zijn twee onderscheidende woonmilieus gedefinieerd.

4.2.1 Ruimtelijke dragers

Onder de ruimtelijke dragers voor de lay-out van de nieuwe wijk vallen: de Europalaan, de dorpslaan en de landelijke linten. Ze verankeren de locatie aan het onderliggende landschap en de omgeving. Daarnaast spelen ze een cruciale rol in de oriëntatie en plaatsbepaling in de wijk.

Europalaan

De belangrijkste drager is de Europalaan. Aan de Europalaan met zijn brede profiel manifesteert de nieuwe wijk zich aan de passant. Om dit kracht bij te zetten wordt de weg begeleid met vier rijen bomen en krijgt de belendende bebouwing een rijzig karakter. De bebouwing is georiënteerd op de weg en de knooppunten met de wijkontsluitingswegen worden met bijzondere en/of hogere gebouwen geaccentueerd.

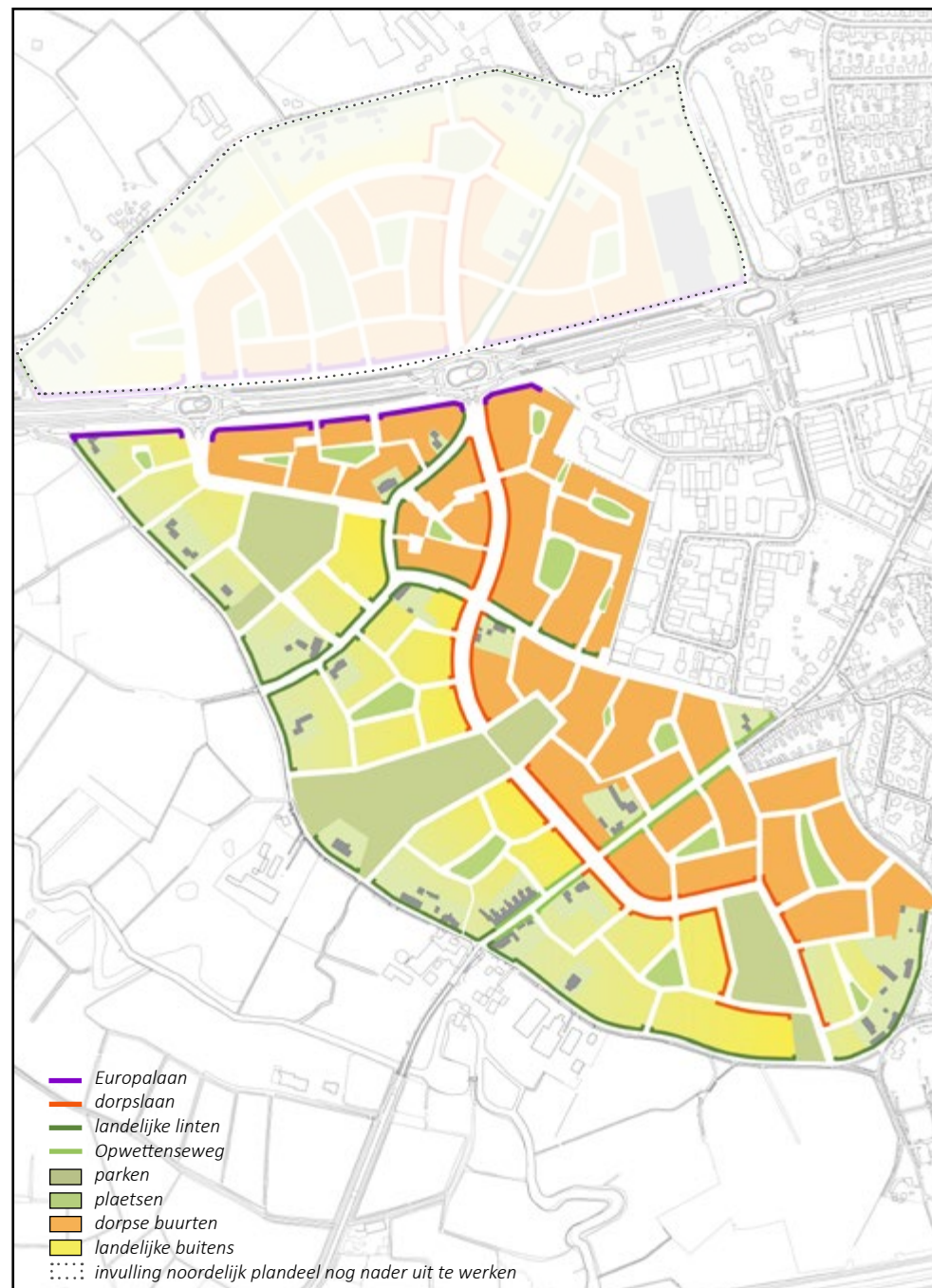
Dorpslaan

De dorpslaan sluit aan op de Europalaan en vormt de ruggengraat van de wijk die de verschillende plandelen en buurten aaneen rijgt. Om dit kracht bij te zetten wordt de weg begeleid met twee rijen bomen en wordt de belendende bebouwing vormgegeven als een samenhangend ensemble van statige 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning en bij uitzondering een 3-onder-1 kapwoning.

Linten

De linten zijn de aanwezige landweggetjes die dwars door het plangebied lopen (Bakerste Landweg, Dubbestraat) en de weggetjes die de randen van het plangebied markeren (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind). Met hun rurale karakter bepalen de linten voor een groot deel de identiteit van de nieuwe wijk.

Tevens bepaalt de aanwezigheid van deze linten dat het programma van 1.575 woningen op een ontspannen wijze wordt opgedeeld in verschillende bouwvelden, die zo nodig, onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld.



Ruimtelijk raamwerk



— Europalaan
 — dorpslaan
 — landelijke linten
 — Opwettenseweg

Ruimtelijke dragers



■ parken
 ■ plaetsen

Parken en plaetsen



■ dorpse buurten
 ■ landelijke buitens

Woonmilieus

4.2.2 Parken en plaetsen

Naast de ruimtelijke dragers structureren de parken en plaetsen de lay-out van de wijk. Waar de parken Nuenen West op het niveau van de wijk met het omliggende landschap verbinden, creëren de plaetsen op het niveau van de verschillende buurten ruimte voor ontmoeting. De opzet van het stedenbouwkundige weefsel is rond deze plekken georganiseerd. Onderling zijn deze plekken met elkaar verbonden door informele routes waar het primaat bij voetgangers en fietsers ligt.

4.2.3 Woonmilieus

Om Nuenen West beter aan te laten sluiten bij de beoogde doelgroepen voorziet het plan naast de ruimtelijke dragers in twee onderscheidende woonmilieus. De lay-out van het plan en de ligging van de locatie op het grensvlak van het Dommeldal en de bebouwde kom van Nuenen, leent zich bij uitstek om het programma globaal te verdelen in een 'landelijk' en een 'dorps' woonmilieu met de nieuwe dorpslaan als bindend-scheidend rijgsnoer daar tussen.

4.2.4 Hotspots, merktekens en archetypen

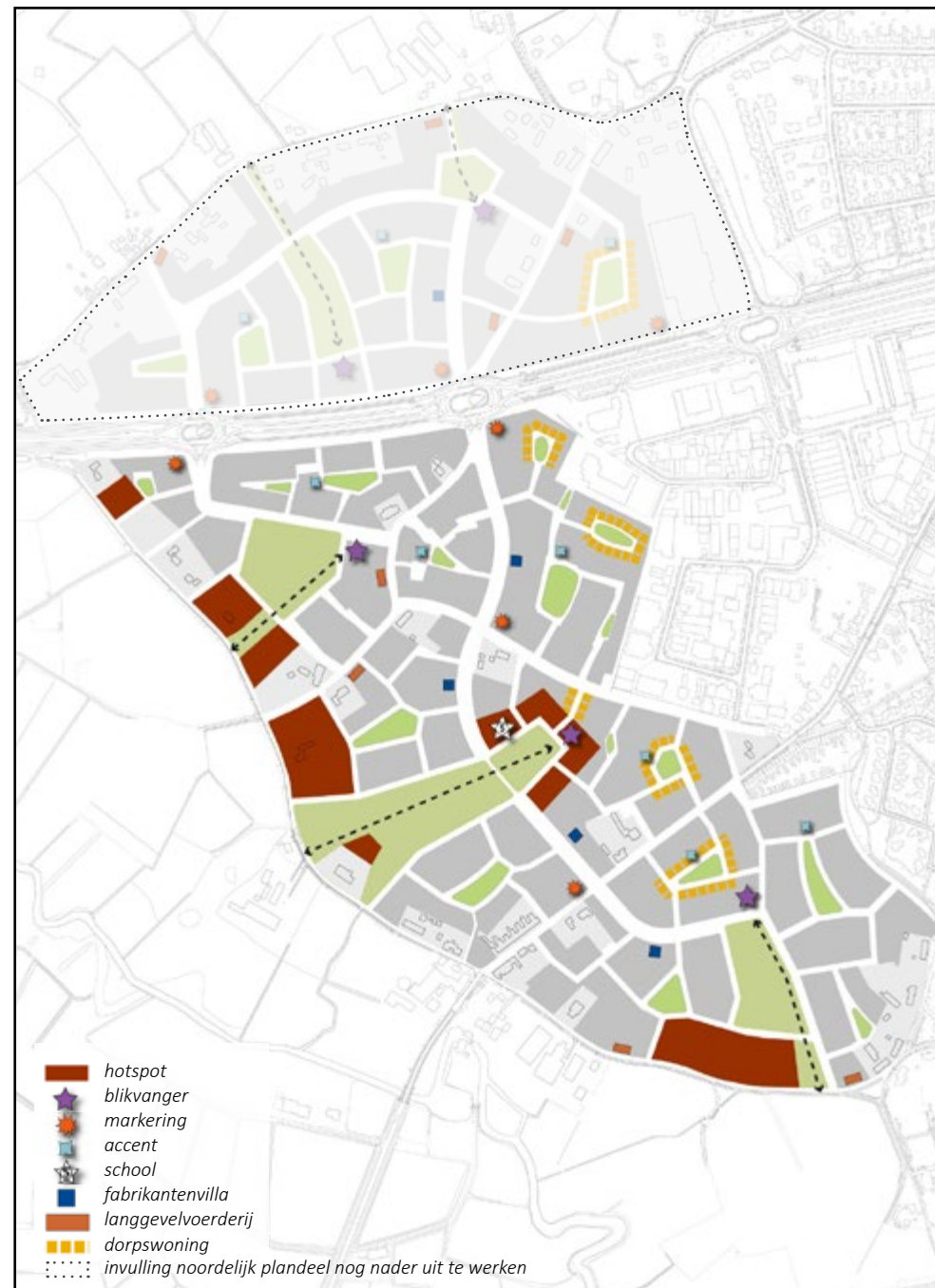
Om het plan nog verder te differentiëren en de dorpslandelijke karakteristiek beter te benaderen zijn een aantal plekken en zones gemarkeerd, zogenaamde hotspots, waar naast reguliere woningbouw, ruimte wordt gereserveerd voor bijzondere functies en structuren. Deze hotspots zijn, met uitzondering van de centrale voorzieningenzone in het hart van de wijk, voornamelijk geprojecteerd in de randen van het plan op de overgang naar het Dommeldal.

Met hun onderscheidende invulling dragen de hotspots bij aan de schilderachtigheid van de verkaveling en bieden een geleidelijke overgang van het bebouwde gebied van Nuenen West naar het arcadische landschap rond de Dommel.

Daarnaast zijn locaties aangewezen voor een aantal in vorm en functie uiteenlopende stedenbouwkundige merktekens, als blikvanger, markering of accent. Deze merktekens zijn een onderdeel van het totale ensemble en benadrukken de hiërarchie in de wijk en de buurten.

Om vervolgens de nieuwe wijk ook qua beeld nadrukkelijk te verankeren aan de typische dorpsidentiteit van Nuenen zijn uiteenlopende locaties aangewezen waar bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de architectuur. De bouwsels op deze plekken, moeten nadrukkelijk worden uitgewerkt als representanten van de archetypen uit het Nuenens DNA.

De locaties voor de merktekens en archetypen op de kaart zijn vooralsnog indicatief. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen moet hier verder uitwerking aan worden gegeven.



Hotspots, merktekens en archetypen

4.3 Dichtheden

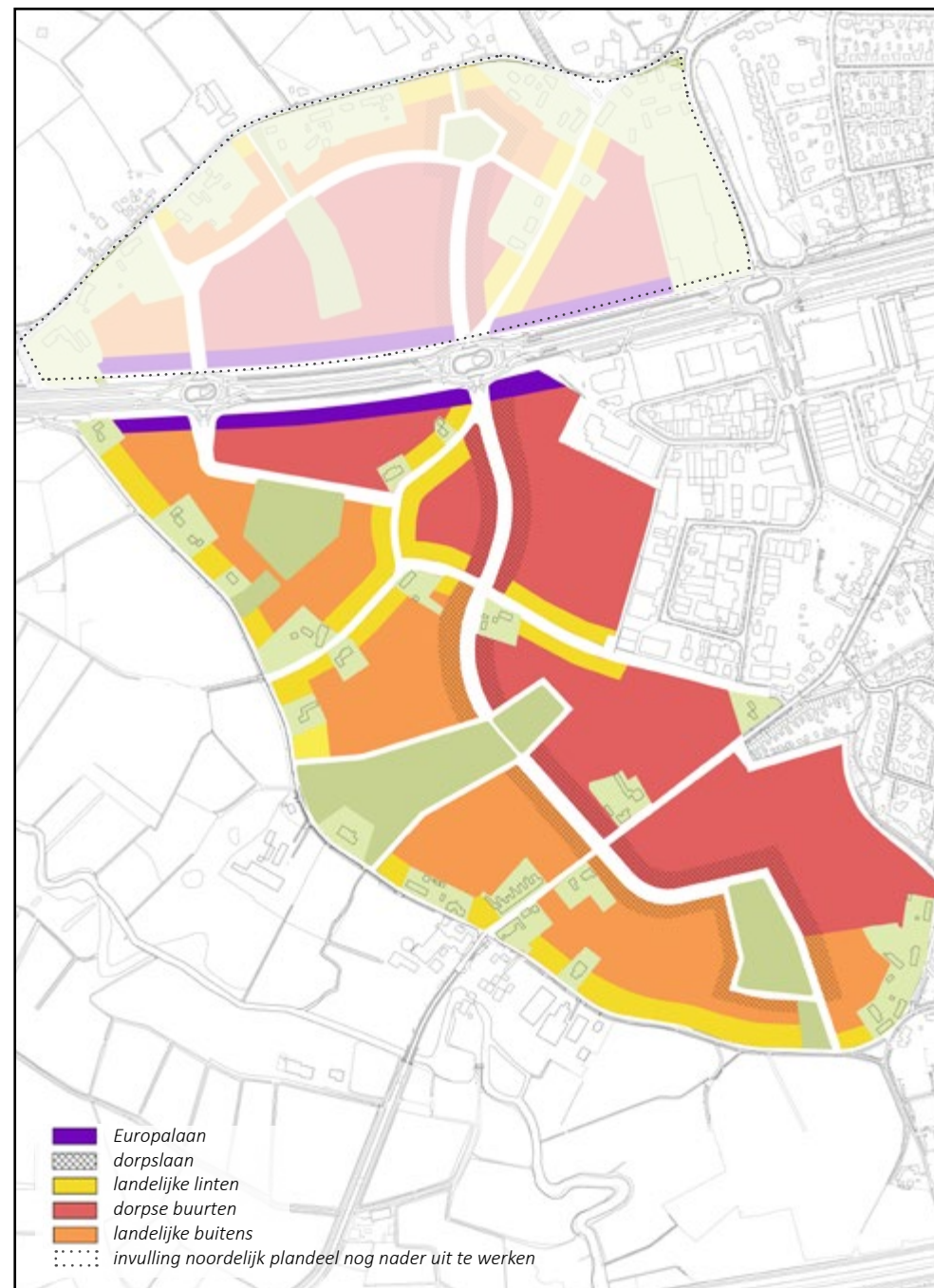
Op de ligging nabij het Dommeldal wordt ingespeeld door een gradiënt aan te brengen in de bebouwingsdichtheden, van een lage dichtheid en landelijk wonen nabij het Dommeldal in het westen, tot een hogere dichtheid en dorps wonen op de grens met het bestaande dorp in het oosten van de locatie.

Uitzonderingen daarop zijn de Europalaan met een extra hoge dichtheid en de linten met een extra lage dichtheid. Op die manier wordt het programma verdeeld in vier dichtheden met bandbreedtes:

- Landelijk wonen 18-24 woningen per hectare;
- Dorps wonen 30-35 woningen per hectare;
- Linten 10-20 woningen per hectare;
- Europalaan 35-50 woningen per hectare.

Deze bandbreedtes bieden samen met de eerder genoemde componenten van het plan een rijk amalgaam van verschillende woonvormen waar voor elk wat wils tussen zit.

Voor de dorpslaan geldt aan weerszijden een dichtheid van 30-35 woningen per hectare. Ook daar waar de dorpslaan grenst aan het landelijk wonen.



Dichtheden

4.4 Ontsluiting

Het uitgangspunt voor de ontsluitingsstructuur is dat deze exclusief is gedimensioneerd op de eigen behoefte van Nuenen West. Wijkvreemd verkeer wordt zoveel als mogelijk geweerd. De bestaande ontsluiting via de Opwettenseweg/Wolvendijk zal autoluw en waar mogelijk autovrij worden gemaakt en de Vorsterdijk en het Wettenseind zullen niet langer doorgaande routes zijn voor het autoverkeer, maar een beperkte functie krijgen ten behoeve van de ontsluiting van aldaar aanwezige woningen en recreatieve functies.

De wijkontsluitingswegen van Nuenen West sluiten aan op de Europalaan, die geldt als entree en hoofdontsluiting voor de kern van Nuenen met een 50-km/uur regime. Deze aansluitingen op de Europalaan garanderen een goede bereikbaarheid van het plangebied. In het profiel van de Europalaan is ruimte gereserveerd voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) richting Eindhoven. Door hieraan, op een centraal punt in het plangebied een halte te situeren wordt het gebruik van openbaar vervoer in Nuenen West gestimuleerd.

De wijkontsluitingswegen hebben het karakter van erftoegangswegen, met een 30 km/ uur-regime. Hiervan is de dorpslaan de hoofdroute die dwars door de wijk de verschillende plandelen en buurten aaneen rijgt.

Van een nevenschikte orde zijn de woonpaden of erven die in de verschillende bouwvelden de woningen ontsluiten. Hier ligt het accent op de verblijfskwaliteit met een rustig verkeersbeeld. Ook de linten die dwars door het plangebied lopen (Bakerste Landweg, Dubbestraat) en de weggetjes die de rand van het plangebied markeren (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind) krijgen een rustig verkeersbeeld. Zij worden onderdeel van een groter recreatief netwerk.

Langzaam verkeer

Gezien de schaal van Nuenen en de nabijheid van Eindhoven is de fiets voor Nuenen-West een kansrijk vervoermiddel. In het stedenbouwkundig plan wordt hierop geanticipeerd door in te zetten op goede verbindingen naar bestaand Nuenen. Het stedenbouwkundig plan omvat een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer naar de kern van Nuenen en het omringende landschap, voornamelijk over de bestaande historische linten. Voetgangers maken zoveel mogelijk gebruik van gedeelde infrastructuur. Uitzondering hierop vormen de wijkontsluitingswegen, waar(langs) aparte voetpaden zijn voorzien. Voor de fiets zijn langs de Europalaan aan weerszijden vrijliggende fietspaden opgenomen. Daarnaast zijn er plannen voor een snelfietsverbinding richting Eindhoven, mogelijk met fietsbrug over de Dommel om de afstand te bekorten.



4.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte is het palet voor de nieuwe woonwijk. De fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van Nuenen West bepalen. Om daarin rust en samenhang te brengen is de openbare ruimte eenvoudig van opzet, robuust en eenduidig vorm gegeven. Typologisch zijn de openbare ruimtes opgedeeld in lanen, linten, paden, erven en plaatsen. De lanen en linten vormen de interne hoofdstructuur, waarvan de linten deel uit maken van het netwerk van recreatieve routes dwars door de nieuwe wijk. De paden vormen de ontsluiting van de 'landelijke' woonmilieus en de erven die voor de 'dorpse' woonmilieus. Waar deze componenten de doorwaadbaarheid van de wijk faciliteren, zijn het de plaatsen die ruimte laten voor ontmoeting en verblijf. Op een lager schaalniveau zijn deze plaatsen onderling met elkaar verbonden door een fijnmazig netwerk van informele routes van stegen en doorsteken.

De herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk wordt bevorderd door de hiërarchie tussen de verschillende componenten, afleesbaar gemaakt door onder meer de schaal en maat van het groen. In de openbare ruimte van Nuenen West staat optimale verblijfskwaliteit voor de bewoners voorop. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo informeel mogelijk en staat, daar waar mogelijk, een gemengd gebruik van verschillende soorten verkeer toe. Bij de inrichting van de openbare ruimte bepalen thema's als herkenning, intimiteit, een kleine schaal en maat en een heldere scheiding tussen het mijn en dijn de belevingskwaliteit.

4.6 Parkeren

Het streven is de geparkeerde auto zo goed als mogelijk te weren uit het straatbeeld. Om die reden gebeurt het parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel. Bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd. Bij rijwoningen worden de benodigde parkeerplaatsen in principe voorzien in private parkeerhoven afgescheiden van de openbare ruimte. Daarnaast moet in de openbare ruimte rekening worden gehouden met bezoekers parkeren. Eén en ander in samenhang met het woningtype.



Openbare ruimte

4.7 Sporten & spelen

Nuenen West is een wijk voor mensen met een sportieve inslag, die graag een rondje lopen. Met de trimschoenen of gewoon met de hond eropuit. Het openbaar groen in en om de wijk nodigt daartoe uit en biedt een grote range aan recreatieve gebruiksmogelijkheden. Via de parken en de linten ren of fiets je zo de natuur in. Dit wordt extra gestimuleerd met de introductie van een 'Finse piste' die een trimlooproute mogelijk maakt door de wijk en het Dommeldal.

Voor kinderen biedt het openbaar groen in Nuenen West voldoende speelmogelijkheden. Met een paar simpele ingrepen bieden de parken en plaatsen en de openbare ruimte vaak al goede speelaanleidingen. Daarnaast worden uiteenlopende speelvoorzieningen aangeboden.



4.8 Waterberging

Water is een cruciale bouwsteen voor het ruimtelijk ontwerp van Nuenen West. Niet alleen omdat er strenge eisen worden gesteld om afdoende waterberging te realiseren, maar ook omdat water in de woonomgeving bijdraagt aan de belevingskwaliteit van de wijk. Uit duurzaamheidsoverwegingen is er voor gekozen het overtollig regenwater daar waar mogelijk zo lang mogelijk vast te houden en in de ondergrond te laten inzijgen. Daarnaast is het belangrijk dat de afvoer van overtollig regenwater zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt voor de bewoners. Om die reden is een zogenaamde 'watermachine' ontwikkeld die het hemelwater opvangt en afvoert. Langs de linten en de lanen geleidt een oppervlakkig systeem van greppels en wadi's het water naar de parken, waar het kan worden gebufferd alvorens te worden afgevoerd naar het beekdal van de Kleine Dommel. Aldaar levert de opvang een bijdrage aan de beoogde vernatting van het landschap. De 'watermachine' is zodanig ontworpen dat bij extreem natte periodes het water kan worden opgevangen in greppels aan de randen van het park. Het grootste deel van het jaar zullen ze echter droog staan. Door de waterbuffering langs de randen te concentreren blijft de gebruiksindeling van de parken flexibel. Daarnaast bieden de greppels een natuurlijke demarcatie aan de parken en helpen ze op een vanzelfsprekende manier voorkomen dat er in de randen van het park auto's worden geparkeerd.



Waternetwerk



1.

BEELDREGIEKADER

B

In Nuenen West dient het verleden als inspiratie voor de toekomst. Een moderne vertaalslag leidt tot een nieuw en toekomstbestendig beeld dat tegemoet komt aan de regionale behoefte en uiteenlopende woonwensen. Qua opzet en uitstraling sluit de wijk nauw aan bij de roots van Nuenen.

Oorspronkelijke landschappelijke patronen, zoals oude linten en landwegen, zijn herkenbaar in het plan geïntegreerd. Nuenen West wordt zo als vanzelfsprekend op het Dommeldal georiënteerd en aan het dorp verankerd. Tussen de linten ontstaan gemoedelijke buurten die zijn gerangschikt rondom uitnodigende ontmoetingsplekken, de plaetsen.

Er wordt ingezet op een eigentijdse, voor Nuenen West herkenbare architectuurstijl. Een onderscheidend beeld dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, het Nuenens DNA.

BEELDREGIE

1.1 Inleiding

Met inspiratiebeelden en bepalingen stuurt het beeldregiekader de beoogde dorpslandelijke identiteit. Stedenbouwkundige en inrichtingsaspecten geven invulling aan de identiteit die door de architectuur wordt onderstreept. De respectievelijke kenmerken worden in het plan gelaagd aangereikt.

Op stedenbouwkundige niveau wordt de identiteit gekarakteriseerd door:

- Een landschap van kappen;
- Een grote afwisseling in het bebouwingsbeeld;
- Een relatief kleine bebouwingskorrel, met wisselende breedte en hoogtematen;
- Rooilijnen die de wegen volgen, met af en toe een kwinkslag;
- Bebouwing van hooguit twee lagen met dak (uitzonderingen daargelaten);
- Nokken die de rooilijn volgen, met een sporadische kapverdraaiing;
- Vrijstaande panden die georiënteerd zijn op de openbare ruimte;
- Voorerven met een variabele diepte.

Op inrichtingsniveau wordt de identiteit gekarakteriseerd door:

- Prioriteit voor de voetgangers;
- Een comfortabel plaveisel van gebakken klinkers;
- Een nadrukkelijke scheiding tussen openbaar en privé;
- Sfeerbepalende straatbomen en groene erfafscheidingen;
- In soort en hoogte gevarieerde erfafscheidingen.

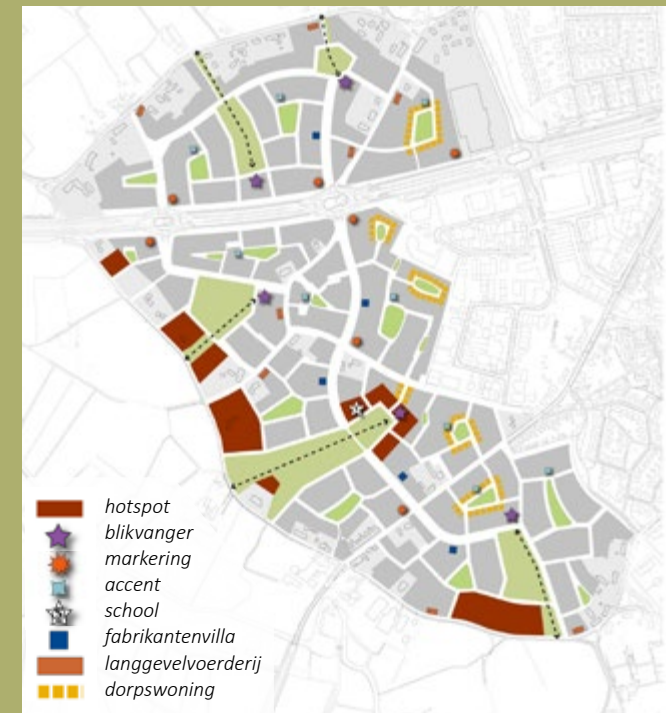
Op architectonisch niveau wordt de identiteit gekarakteriseerd door:

- Het gemoderniseerde Nuenens DNA;
- De heldere en evenwichtige gevelindeling;
- De staande geprofileerde gevelopeningen;
- De onderverdeling van de raampartijen;
- Bakstenen gevels in aardtinten;
- Daken met pannen in rode en antraciettinten;
- Witte houten kozijnen met gekleurde draaiende delen.

Hoofdropzet van het plan

In deel A, het masterplan, is de opzet van het stedenbouwkundig plan toegelicht. De componenten van het raamwerk zijn achtereenvolgens: de ruimtelijke dragers, respectievelijk: Europalaan, dorpslaan en linten; de parken en plaetsen en de woonmilieus, respectievelijk: landelijke buitens en dorpse buurten. Om het plan nog verder te differentiëren en de dorpslandelijke identiteit beter te benaderen is aan het raamwerk een extra laag toegevoegd met hotspots, merktekens en archetypen.

De uiteenlopende woonwensen vereisen een gedifferentieerd aanbod. Dat wordt gerealiseerd door aan de verschillende componenten onderscheidende beeldregiems te koppelen. Het beeldregiekader reikt voor deze elementen, zowel op stedenbouwkundig, architectonisch en inrichtingsniveau de toepasselijke bepalingen aan.



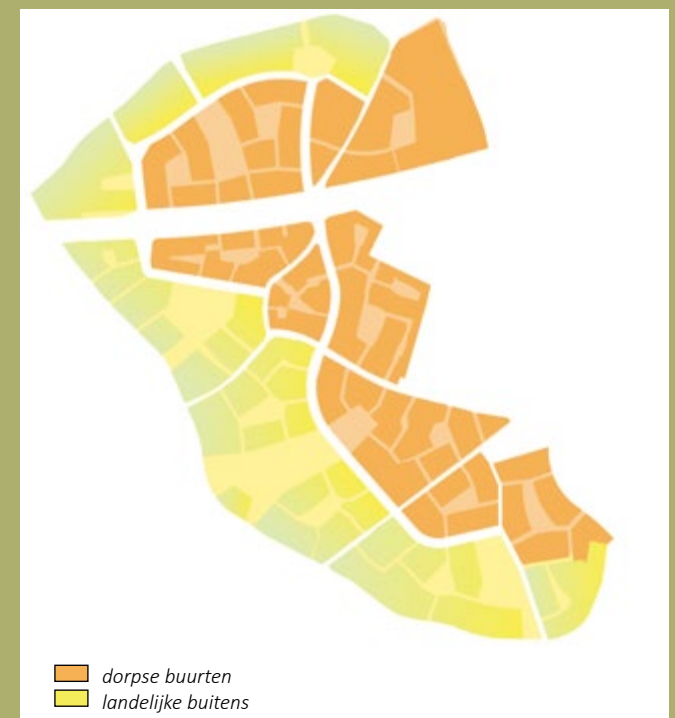
Hotspots, merktekens en archetypen



Ruimtelijke dragers



Parken en plaetsen



Woonmilieus

1.2 Ruimtelijk raamwerk

1.2.2 Ruimtelijk dragers

De ruimtelijke dragers spelen een cruciale rol in de oriëntatie en plaatsbepaling in de wijk. Om de afleesbaarheid daarvan te bevorderen is tussen de dragers onderling een heldere hiërarchie aangebracht.

Europalaan

Als belangrijke verbindingsweg tussen het centrum van Nuenen en Eindhoven-Woensel krijgt de Europalaan veel verkeer te verwerken. De bebouwing in de eerste lijn moet dan ook fungeren als geluidwering voor de daar achtergelegen woongebieden. Het is daarom van belang dat de gevel zoveel mogelijk aaneengesloten is en de tussenruimten klein zijn. Voor Nuenense begrippen heeft de bebouwing aan de Europalaan dan ook een stedelijke uitstraling. De bebouwing dient een divers en individueel karakter uit te stralen, door op verschillende onderdelen te variëren met de architectuur. De hoeken worden zorgvuldig vormgegeven, door middel van overhoekse elementen of door de entree in de zijgevel te plaatsen. Zijstraten worden gemarkeerd met verbijzonderde bebouwing. De bebouwing staat met de voeten aan een smalle private stoep afgescheiden van de openbare ruimte met een hekwerk of muurtje.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Aaneengesloten bebouwing van gedifferentieerde rijwoningen, hier en daar afgewisseld met 2-onder-1 kapwoningen en/of meergezinswoningen;
- Variatie in ritme en lengte van blokken, geen repetitie;
- Dichtheid: 35-50 woningen/hectare;
- Rooilijn: 0-1½ m (verspringing minimaal 0,5 m);
- Bouwhoogte: 2-3, incidenteel 4 bouwlagen met kap, met afwisseling in nok- en goothoogte;
- Lengte rijwoningen: maximaal 7 woningen, met verspringing in voorgevel en/of goothoogte;
- Kappen: overwegend in langsrichting, dwarskap ondergeschikt aan hoofdmassa toegestaan;
- Hoek van de kap: 45-55 graden, verschillen worden opgevangen met brandmuren;
- Kleur baksteen: donkere aardtinten;
- Bijgebouwen staan op het achterterrein
- Erfafscheiding stoep: laag muurtje, hekwerk of plantenbak op tussenscheiding.

(Een groot deel van de Europalaan is inmiddels uitgevoerd. Van belang is dat de nog te ontwikkelen delen daar qua beeld bij aansluiten.)





bron: JenG

Dorpslaan

De dorpslaan slingert, opgespannen tussen Wettenseind en Boord, met een riant profiel met brede grasbermen met bomen, van zuid naar noord door de wijk. De dorpslaan vormt de ruggengraat van de wijk en verbindt de verschillende buurten in Nuenen West. Dit wordt benadrukt door de statige architectuur van de belendende bebouwing die als een samenhangend ensemble van 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning en bij uitzondering een 3-onder-1 kapwoning, is vormgegeven. De bebouwing is georiënteerd op de weg en ten behoeve van de plaatsbepaling zijn op strategische plekken accenten in de bebouwing aangebracht. De rooilijn is eenduidig en ligt op 3 meter uit de uitgifte grens. De voortuin is omzoomd door een lage tuinmuur en/of haag. Met zijn herkenbare signatuur legt deze prachtige laan de basis voor de dorpse sfeer, en identiteit.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble van 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning en bij uitzondering een 3-onder-1 kapwoning;
- Variatie in beeld; geen repetitie van de dezelfde woningen;
- Dichtheid: 30-35 woningen/hectare;
- Rooilijn: 3 m;
- Bouwhoogte: 2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan);
- Kappen: overwegend in langsrichting, dwarskap op zichtlocaties toegestaan;
- Hoek van de kap: 45-55 graden;
- Kleur baksteen: donkere aardtinten;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding voor: lage tuinmuur en/of haag;
- Erfafscheiding opzij: 1,8 m hoog, geïntegreerd met bebouwing, lage tuinmuur met/of haag.





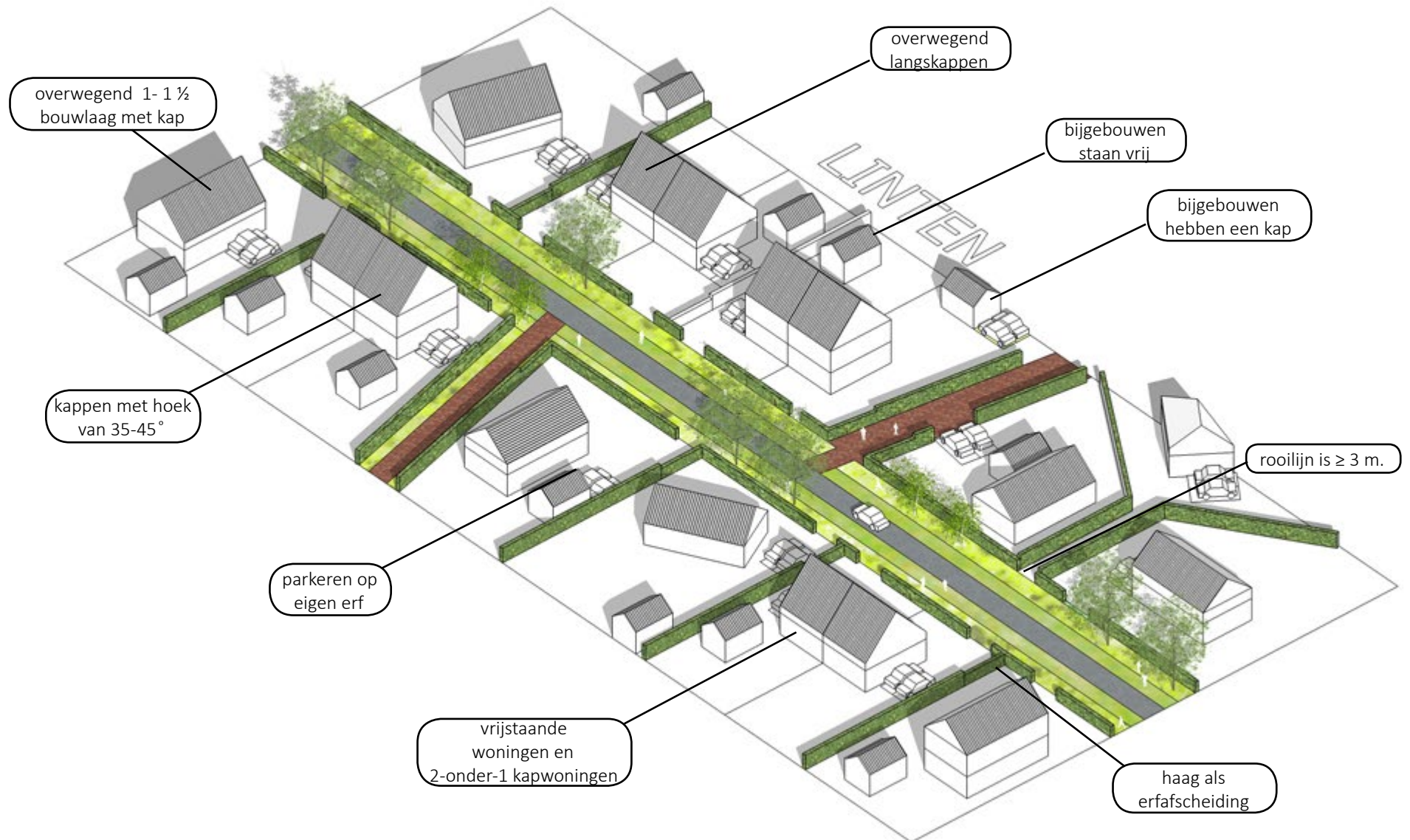
Linten

Het rurale karakter van de linten bepaalt voor een groot deel de identiteit van de nieuwe wijk. Deze linten hebben ieder hun eigen signatuur. Door de verschillen te bestendigen en te versterken blijven de kernkwaliteiten van het oorspronkelijke landschap afleesbaar in de nieuwe wijk. Om dit te verankeren kunnen naast de bestaande woningen slechts in een lage dichtheid nieuwe woningen langs de linten worden ontwikkeld. Daarnaast wordt het landelijke karakter gerespecteerd met een informele setting van de nieuwbouw en een grote mate van diversiteit in de architectonische uitstraling. De uitdaging hier is om in aanvulling op de oorspronkelijke bebouwing, daar waar mogelijk eigentijdse versies van de langgevelboerderij toe te voegen. Uit respect voor de bestaande bebouwing wordt de nieuwbouw bij voorkeur in lichtere tinten uitgevoerd. Erven worden omzoomd door hagen, die in veel gevallen het zicht op de bebouwing ontnemen.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Individuele vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen;
- Dichtheid: 10-20 woningen/hectare;
- Rooilijn is wisselend, minimaal 3 meter uit uitgiftegrens;
- Bouwhoogte: 1-1½ bouwlaag met kap, maximaal 20% 2 lagen met kap;
- Kappen: overwegend in langsrichting, incidenteel een gedraaide kap;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;
- Bebouwing heeft een kleine korrel en een introvert karakter;
- Kleur baksteen: lichte aardtinten;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, staan los en hebben een kap;
- Erfafscheiding voor: lage-hoge haag;
- Erfafscheiding opzij: hoge haag.





bron: JenG

1.2.2 Parken en plaatsen

Het plan kent globaal 4 grotere parken en afhankelijk van de nadere uitwerking in een definitieve verkaveling circa 20 plaatsen. Onderling zijn deze plekken met informele routes voor voetgangers en fietsers met elkaar verbonden. Met de introductie van deze ruimten krijgt het wonen á la carte een extra dimensie, waardoor afdoende kan worden ingespeeld op de uiteenlopende woonwensen van de doelgroepen.

Parken

Met hun schaal en maat bieden de parken ruimte aan wijkgebonden activiteiten en fungeren ze als groene en landschappelijke buffers tussen de verschillende buurten. Het wonen aan één van deze parken raakt daarmee aan het gevoel van wonen aan het landschap. De bebouwing krijgt een informeel karakter met een landelijke sfeer. De randen worden opgebouwd met 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De bouwhoogte varieert afhankelijk van de positie in de wijk van 1-2 lagen met een kap, met op cruciale plekken incidenteel een accent van 3 lagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en het park. De kaprichting is vrij. De rooilijn is wisselend. De erfafscheiding is hoog en groen van karakter. De hoogte aan de voorzijde is maximaal 1.20 m. Het belang hiervan is dat de woningen zich blijvend aan het park presenteren. De materialisatie is traditioneel; gevels van baksteen en pannen op het dak.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble van 2-onder-1 kapwoningen, hier en daar afgewisseld met een vrijstaande woning (in dorpse deel rijwoningen);
- Rooilijn is wisselend, minimaal 3 meter uit uitgiftegrens (in dorpse deel rooilijn eenduidig);
- Bouwhoogte: 1-2 bouwlagen met kap (in dorpse deel accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan);
- Kappen: overwegend in langsrichting, incidenteel een gedraaide kap;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;
- Kleur baksteen: aansluitend bij woonmilieu;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding voor : aansluitend bij woonmilieu;
- Erfafscheiding opzij: 1,8 m hoog, geïntegreerd met bebouwing, lage tuinmuur met/ of haag.





Plaetsen

Elke buurt heeft in het middelpunt een eigen ontmoetingsruimte, om de parksfeer in de 'landelijke buitens', of het buurtgevoel te versterken in de 'dorpse buurten'. Afhankelijk van de positie in de wijk en de schaal en maat worden deze ruimten vormgegeven als pleintje, hof, veldje, of plantsoen. Op die manier krijgt iedere buurt zijn eigen gezicht.

De uitstraling van de bebouwing kan dit kracht bijzetten. In die zin is het voorstelbaar dat de bebouwing rond een pleintje of een hof nadrukkelijk als een samenhangend ensemble wordt vormgegeven met symmetrie als richtinggevend thema, terwijl op andere plekken de sfeer en identiteit juist door de inrichting van de openbare ruimte wordt bepaald en de bebouwing afwisselend van karakter is. De uitdaging is om in de bebouwing rond de plaetsen naast wonen ook bijzondere functies te realiseren.

Rond een pleintje of een hof worden de randen opgebouwd met rijwoningen (kort en lang tot max. 7 woningen). Rond de velden en plantsoenen kennen de randen daarentegen een meer gevarieerde uitwerking, bestaand uit 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen hier en daar aangevuld met een korte rij.

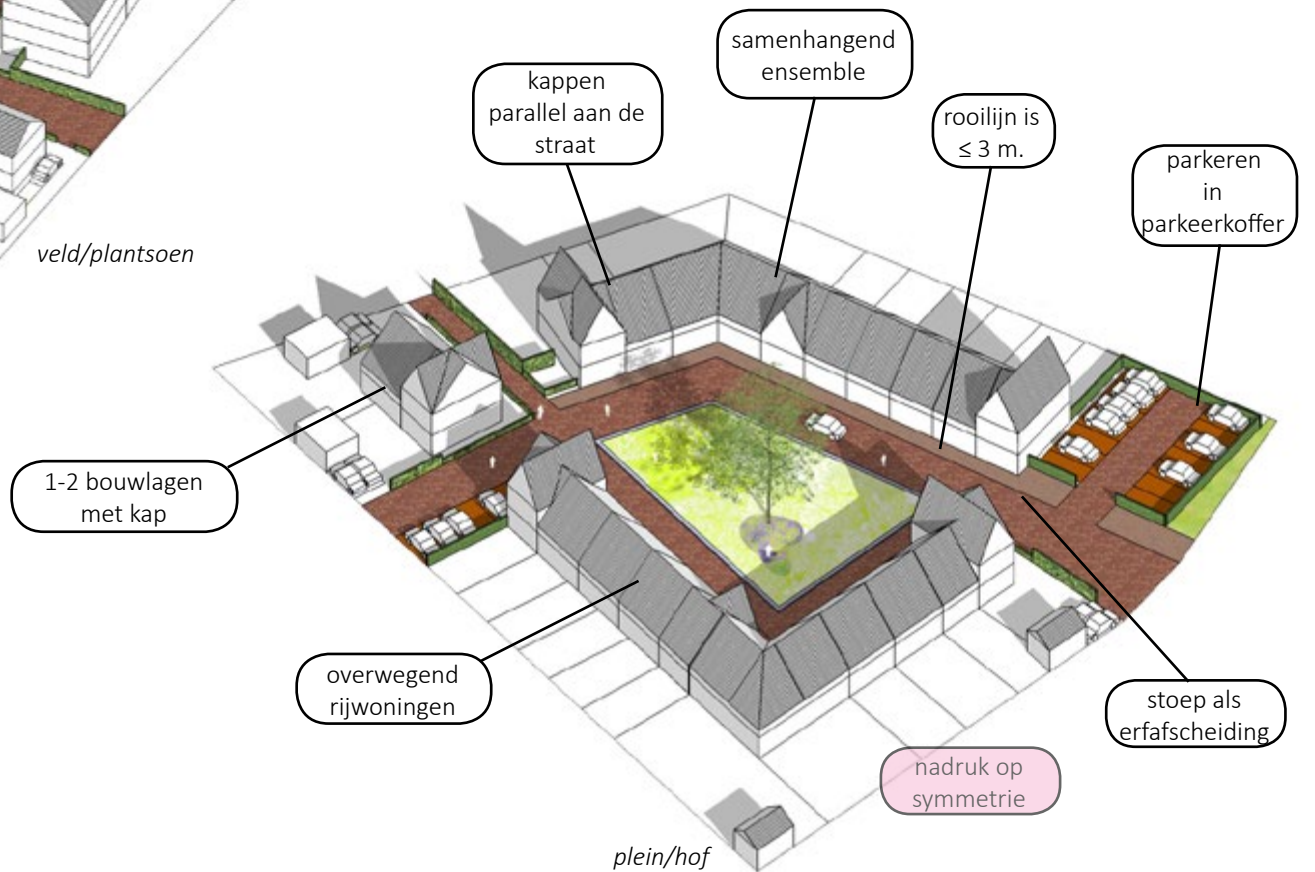
De bouwhoogte kan, afhankelijk van de karakteristiek van de plek variëren van 1-2 lagen met een kap, incidenteel afgewisseld met een accent van 3 lagen met kap. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De kap ligt overwegend parallel aan de straat. De rooilijn is strikt in het 'dorpse' deel (≤ 3 m) en vrij in het 'landelijke' deel (≥ 3 m).

De erfafscheiding sluit aan bij het bijhorende woonmilieu. Evenals de materialisering.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble, danwel bebouwing van individueel herkenbare woningen;
- Rooilijn: wisselend en ≤ 3 m in 'dorpse' deel en ≥ 3 m 'landelijke' deel;
- Bouwhoogte: 1-2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3 lagen met kap toegestaan);
- Kappen: overwegend in langsrichting, incidenteel een gedraaide kap;
- Hoek van de kap: aansluitend bij woonmilieu;
- Kleur baksteen: aansluitend bij woonmilieu;
- Plaatsing bijgebouwen: aansluitend bij woonmilieu;
- Erfafscheiding: aansluitend bij woonmilieu.





1.2.3 Woonmilieus

Het plan kent twee onderscheidende woonmilieus, een 'landelijk' en een 'dorps'.

De woonmilieus geven beide ruimte aan de ontwikkeling van een woontypologie met grondgebonden wonen met privé buitenruimtes. Het verschil wordt gemaakt met onder meer de toepassing van uiteenlopende dichtheden van het aantal woningen per hectare.

Landelijke buitens

In de 'landelijk buitens' wordt een globale dichtheid van 18-24 woningen per hectare toegepast. Daarmee kunnen ruime kavels in een groene en rustige omgeving worden gerealiseerd. Dit milieu wordt toegepast in de bouwvelden die grenzen aan het landschap, Boord, de Vorsterdijk en het Wettenseind.

Binnen het decor van de landelijke linten is er ruimte voor de ontwikkeling van riant opgezette buitens, waar verscholen in een lommerrijke setting losse bebouwing staat, terughoudend van omvang en modest vormgegeven. Om de landelijke sfeer kracht bij te zetten heeft ieder bouwveld in het hart een flink plantsoen. De landelijke sfeer komt verder tot uiting in de informele setting van de bebouwing en het arcadische verloop van de woonpaden, die nauwelijks toereikend zijn gedimensioneerd en overmatig met groen zijn ingericht.

De buitens worden opgebouwd met vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen. Wat betreft de bouwhoogte gaat de voorkeur uit naar 1-1½ laag met kap, maar 2 lagen met kap is toegestaan. De kaprichting is divers. Gebaseerd op de landelijke typologie bestaat de bebouwing uit eenvoudige introverte volumes. De rooilijn is vrij, maar ligt minimaal 3 meter uit de uitgiftegrens. De voortuinen dragen bij aan het groene beeld van de woonpaden.

De tuinen worden omzoomd met hagen tot 1.20 m. Daarmee blijven de woningen zich aan de straat presenteren.

De materialisatie is pastoraal; een gevel van baksteen en pannen of riet op het dak. Baksteen in lichte en gele aardtinten en matte keramische pannen in voornamelijk zwart en grijs tinten. Naast riet op het dak kunnen accenten van potdeksel gevels de landelijke sfeer onderstrepen.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Individuele vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen, afgewisseld met korte rijen (3-5 woningen);
- Variatie in beeld; geen repetitie van de dezelfde woningen;
- Dichtheid: 18-24 woningen/hectare;
- Rooilijn is wisselend, minimaal 3 meter uit uitgiftegrens;
- Bouwhoogte; afwisseling van 2 lagen met kap en 1-1½ bouwlaag met kap, waarbij minimaal 20% 1-1½ bouwlaag met kap moet worden gerealiseerd;
- Kappen: overwegend in langsrichting, dwarskap als accent incidenteel toegestaan;
- Bebouwing heeft een kleine korrel en een introvert karakter;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;
- Kleur baksteen: lichte aardtinten;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding: lage-hoge haag.





Dorpse buurten

In de 'dorpse buurten' wordt een globale dichtheid van 30-35 woningen per hectare toegepast. Daarmee kunnen, gestructureerd door groene ruimtes en heldere ontsluitingsprincipes, compacte woonvormen worden gerealiseerd. Dit milieu wordt toegepast in de bouwvelden dicht bij de bebouwde kom van Nuenen en langs de Europalaan, die ruimte bieden aan de ontwikkeling van overzienbare buurten van 150-200 woningen. Om het buurtgevoel kracht bij te zetten heeft iedere buurt in het middelpunt een plaetse. De dorpse sfeer komt verder tot uiting in de schaal en maat van de stedenbouwkundig korrel, die beperkt is en intiem. Dit wordt onderstreept met de openbare ruimte, die ontspannen maar functioneel is ingericht.

De buurten worden opgebouwd met rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen, incidenteel afgewisseld met een vrijstaande woning. De bouwhoogte is hoofdzakelijk 2 lagen met een kap. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en de kap ligt overwegend parallel aan de straat. Bijzondere plekken worden door bebouwingaccenten met bijvoorbeeld een gedraaide kap of een verhoogd bouwvolume, geaccentueerd.

De rooilijn ligt maximaal 3 meter uit de uitgiftelijn en verspringt regelmatig. Soms staat de bebouwing met de voeten aan de straat, dan weer is er sprake van een kleine voortuin. De erfafscheidingen spelen op deze variatie in. Een stoep wordt afgescheiden door een laag muurtje of een hek, een voortuin door een muurtje of een lage haag. De materialisatie is traditioneel; gevels van baksteen en pannen op het dak. Baksteen in warme en donkere aardetinten en rode of zwarte dakpannen. Incidenteel mag een gevel wit gekeimd zijn.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Aaneengesloten bebouwing van individueel herkenbare rijwoningen, hier en daar afgewisseld met 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen en/of meergezinswoningen;
- Variatie in ritme en lengte van blokken, geen repetitie;
- Dichtheid: 30-35 woningen/hectare;
- Rooilijn: 0-3 m (verspringing max. 1 m);
- Bouwhoogte: 2 bouwlagen met kap (accentbebouwing in 3-4 lagen met kap toegestaan);
- Lengte rijwoningen: maximaal 7 woningen, met verspringing in gevellijn en/of goothoogte;
- Kappen: overwegend in langsrichting afgewisseld met veel dwarskappen;
- Hoek van de kap: 45-55 graden;
- Kleur baksteen: donkere aardtinten;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap;
- Erfafscheiding stoep: laag muurtje, hekwerk of plantenbak;
- Erfafscheiding opzij: 1,8 m hoog, geïntegreerd met bebouwing, lage tuinmuur met/of haag.



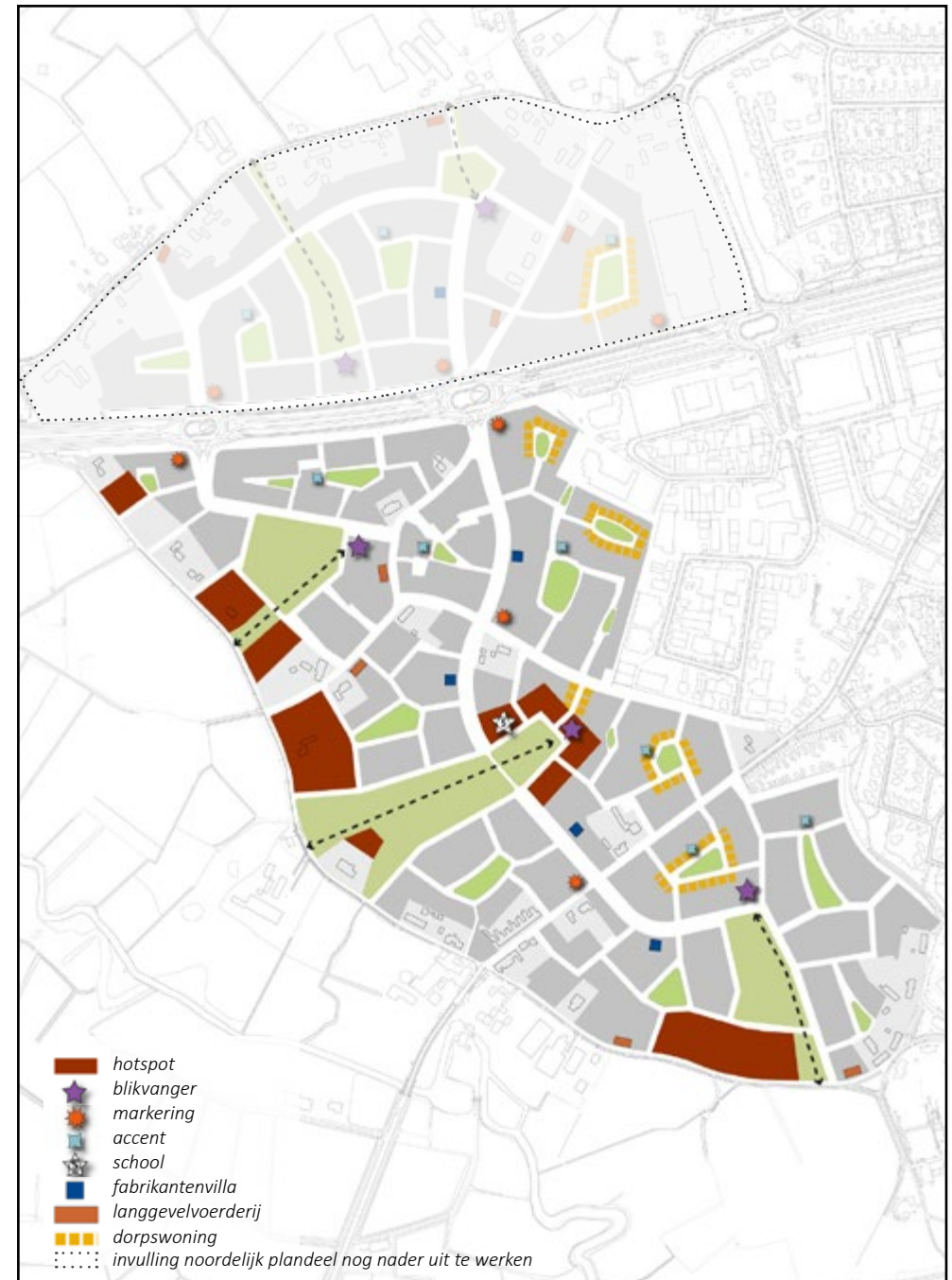


1.2.4 Hotspots, merktekens en archetypen

Dorpen ontleen hun aantrekkelijkheid aan het amalgaam van uiteenlopende functies en de afwisseling in de bebouwing. Om een dergelijke afwisseling te creëren worden in het plan diverse plekken gereserveerd met de intentie om daar bijzondere waarden te realiseren.

Hotspots

Hotspots laten naast wonen ruimte voor de ontwikkeling van in schaal en maat afwijkende functies of gebouwen of verrassende bebouwingspatronen. In totaal zijn er 5 uiteenlopende plekken in het plan geormerkt als hotspot. Eén in het hart van de wijk, de centrale voorzieningenzone en vier in de randen van het plan op de overgang naar het Dommeldal, de landelijke ensembles. Het is de uitdaging om de hotspots als onderscheidende en herkenbare ensembles vorm te geven.



Hotspots, merktekens en archetypen

Het centrum

De centrale voorzieningenzone is het meest verstedelijkte gebied van Nuenen West. Hier is de school geprojecteerd en wordt ruimte gereserveerd voor kleinschalige detailhandel en/of uiteenlopende servicediensten. Daarnaast is het centrum de aangewezen plek voor de ontwikkeling van appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en/of zorgappartementen.

De sfeer van het centrum kan worden gekarakteriseerd als die van een slot of landgoed, waarvan de verschillende gebouwen, min of meer symmetrisch en hiërarchisch zijn gegroepeerd rond een centraal court.

Het hoofdgebouw vormt de beëindiging van het centrale park en domineert de omgeving, de bijgebouwen begeleiden als zijvleugels de flanken van het park en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Met eenheid in verscheidenheid vormen de gebouwen samen een herkenbaar ensemble.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble met een onderscheidende signatuur;
- Dichtheid: stedelijk;
- Rooilijn is strikt, gebouwen staan met de voeten aan de openbare ruimte ;
- Bouwhoogte: 2-3 bouwlagen met kap, accent tot 4 bouwlagen met kap is toegestaan e.e.a. met respect voor directe omgeving;.
- Materiaal en kleurgebruik: onderscheidend;
- Erfafscheiding: stoep.



De landelijke ensembles

De landelijke ensembles dragen bij aan een natuurlijker verloop van de overgang tussen de nieuwe wijk en het Dommeldal. Deze hotspots zijn gesitueerd langs de linten van de Vorsterdijk en het Wettenseind in de zones met een direct raakvlak met het Dommeldal. Om het natuurlijk verloop tastbaar te maken wordt in deze zones ingezet op behoud en versterking van het aanwezige landschappelijke groen in combinatie met een nieuwbouwontwikkeling in een lage dichtheid.

Met onalledaagse verkavelingen, waarin collectiviteit en groen en ruimte de hoofdrol hebben, bieden deze hotspots plaats aan wonen of bijzondere voorzieningen als een buurtschuur, een woonservicezone of een zorglandgoed. De sfeer kan variëren van een boerenerf waarop als op een palet de bouwvolumes zijn geprojecteerd, tot een boomgaard waarin de opstallen door fruitbomen omgeven en ruimtelijk ingekaderd zijn. Het groen in deze zones is robuust en landschappelijk van aard en het assortiment sluit naadloos aan bij de gebiedseigen soorten in het Dommeldal. Daarmee wordt het landschap van het Dommeldal tastbaar de nieuwe wijk ingetrokken.

Om verder recht te doen aan de landelijke sfeer zijn de nieuwe gebouwensembles organisch en afwisselend van aard, maar desondanks toch samenhangend en als eenheid herkenbaar. Door de specifieke ligging langs de linten ligt het voor de hand om qua bouwhoogte aan te sluiten bij de daarbij horende karakteristiek.



De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Samenhangend ensemble van individuele bouwvolumes met een onderscheidende signatuur;
- Vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen, incidenteel afgewisseld met korte rijen;
- Dichtheid: 10-20 woningen/hectare;
- Bebouwing is gegroepeerd en oriënteert zich op een centraal gesitueerd gemeenschappelijk erf;
- Rooilijn naar omgeving is vrij, minimaal 5 meter uit de uitgiftegrens ;
- Rooilijn op het gemeenschappelijk erf mag direct in de erfgrans worden gesitueerd;
- Bebouwing is afwisselend van korrelgrootte en karakter, van modern tot traditioneel;
- Bouwhoogte: 1-1½ bouwlaag met kap, incidenteel 2 lagen met kap toegestaan;
- Kappen: zadeldaken en mansarde kappen, overwegend in langsrichting georiënteerd;
- Hoek van de kap: 35-45 graden;

- Materiaal en kleurgebruik: is onderscheidend, of sluit aan bij sfeer en uitstraling van de oorspronkelijke agrarische bebouwing;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, staan in principe los en hebben een kap;
- Op grens met landschap is bebouwing structureel omzoomd met landschappelijk groen;
- Deze groene zoom beslaat 15-20 % van het oppervlak van het bouwveld en is vrij van bebouwing;
- De erfafscheiding op de grens met het landschap bestaat uit een greppel;
- De grens tussen de individuele buitenruimten wordt niet strikt gedefinieerd, maar hoofdzakelijk met struiken, bomen en hagen vormgegeven;
- Indien de kavels rond een gezamenlijk erf zijn gesitueerd wordt het parkeren in principe opgelost in gebouwde vorm, bijvoorbeeld in een parkeerschuur.



Merktekens

De merktekens moeten worden opgevat als beeldbepalende gebouwen of stedenbouwkundige specials. Op plekken die in het zicht vallen, dragen grotere en/of bijzondere gebouwen bij aan de verrijking van het dorpsensemble. In het plan zijn daarvoor een aantal uiteenlopende plekken gereserveerd.

In de parken is het streven er op gericht om in het verlengde van de zichtassen blikvangers te realiseren. Daar presenteert de bebouwing zich met extra bouwhoogte, of met een grote gedraaide kap, met bijzondere architectonische elementen of een open verhoogde plint waar eventueel een bijzondere functie in is ondergebracht.

Langs de dorpslaan zijn op belangrijke kruisingen markeringen geprojecteerd die de ontmoeting van verschillende ruimtelijke dragers benadrukken. Hier is de bebouwing 3 lagen hoog, of aan de bebouwing zijn bijzondere architectonische elementen toegevoegd. Te denken valt aan een markante kapvorm, afwijkend materiaalgebruik, overhoekse elementen als een erker of een bijzonder opvallende schoorsteen.

Aan de plaetsen is het streven er op gericht om met accenten een verbijzondering in de bebouwing te realiseren, bijvoorbeeld door een vergroting van het volume door een opgetrokken plint, of een afwijkende vormgeving. Als de gelegenheid zich aandient kan er in deze bebouwing naast wonen ook een andere functie worden ondergebracht. Daarbij kan worden gedacht aan aanhuisgebonden bedrijfsmatige activiteiten als een zorgpraktijk of een crèche, een kiosk of een kleine horecavoorziening.

De vorm van de grotere gebouwen kan zijn afgeleid van karakteristieke gebouwen die vaak in en om dorpen voorkomen, zoals het landhuis, de dorpschool en het klooster.



accent



markering



blikvanger



accent

Archetypen

Met een gedoseerde toepassing van de archetypen uit het Nuenens DNA wordt de nieuwe wijk op een speelse manier aan de dorpsidentiteit van Nuenen verankerd. Om dit te borgen in het plan wordt op een aantal beeldbepalende plekken gevraagd de bouwsels welhaast letterlijk als representanten van de archetypen uit te werken.

Voor toepassing van de fabrikantenvilla zijn langs de dorpslaan, in zichtlijnen parallel of haaks hierop een vijftal locaties aangewezen. Door het voorname karakter van de fabrikantenvilla wordt met de introductie van dit type langs de dorpslaan de statige sfeer hiervan extra benadrukt.

Voor toepassing van de langgevelboerderij zijn langs de oorspronkelijke linten, verspreid door het plan, op markante hoeken een tiental locaties aangewezen. De langgevelboerderij wordt van origine aangetroffen langs dergelijke rurale landwegen. Met de herhaling van dit type in nieuwbouw wordt het landelijke karakter van de linten extra benadrukt.

Voor de toepassing van de dorpswoning zijn een zestal hoven in de 'dorpse buurten' aangewezen. De rijen dorpswoningen lenen zich bij uitstek om deze hoven qua architectonische uitstraling te verbijzonderen en als herkenbare eenheden met een eigen sfeer en identiteit uit te voeren.

De locaties op de kaart zijn vooralsnog indicatief. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen moet hier verder uitwerking aan worden gegeven.

Voor de uitwerking van de archetypen zijn de kenmerken als ontleend in de analyse van het Nuenens DNA onder paragraaf 3.4.1 van deze rapportage richtinggevend.



fabrikantenvilla



langgevelboerderij



dorpswoning

Moderne architectuur

Om de diversiteit van het beoogde dorps-landelijke beeld nog eens extra te verrijken is het voorstelbaar om in afwijking van de traditionele architectuur incidenteel en op een daartoe geschikte plek ook een woning of gebouw in moderne architectuur te realiseren. Geen kubistische architectuur maar een moderne vertaalslag van het heersende idioom voor Nuenen West. Bijvoorbeeld een hypermoderne variant op de langgevelboerderij met een heldere vormtaal, uitgevoerd in hedendaagse materialen.

Met name vrijstaande woningen lenen zich hier bij uitstek voor. Ook de hotspots en accenten zijn geschikt om uit te werken in moderne architectuur. Zij liggen vaak op markante plekken en kunnen zo het karakter van de plek versterken.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Alle panden hebben een kap;
- De volumes laten zich lezen als monoliet;
- De gevelindeling is helder en evenwichtig;
- Gevelopeningen zijn staand en horizontaal gelijnd;
- Materiaal en kleurgebruik: is onderscheidend;
- Erfafscheiding: aansluitend bij woonmilieu.



1.2.5 *Individuele vrije kavels*

Het realiseren van een eigen woning is een wens of droom van velen. In Nuenen West worden daarom circa 150 vrije kavels uitgegeven. Naast de bouw van individuele woningen is het op een aantal locaties ook mogelijk twee-onder-een-kapwoningen in eigen beheer te realiseren.

Een aanmerkelijk deel van deze zelfbouwkavels zijn langs de landelijke linten geprojecteerd. Met het individuele karakter en de diversiteit in de architectonische uitstraling van de zelfbouwwoningen wordt optimaal invulling gegeven aan het oorspronkelijk rurale karakter van de linten. Waar echter langs het lint van uit een stedenbouwkundig perspectief behoefte is aan een geregisseerd bebouwingsaccent, zal de betreffende kavel projectmatig worden ingevuld.

Voor het overige worden de zelfbouwkavels gelijkmatig verspreid over het plangebied. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen moet hier verder uitwerking aan worden gegeven.

Qua beeldkwaliteit wordt er onverkort van uitgegaan dat de zelfbouwwoningen zich naadloos voegen in de heersende beeldsystematiek als beschreven in onderhavig document. Om hieraan nader sturing te geven wordt per uit te geven kavel een kavelpaspoort opgesteld. Dit paspoort omvat regels over volume, kap, positie en oriëntatie, aangevuld met een samenvatting van de voor de betreffende kavel relevante spelregels ten aanzien van de architectonische uitstraling, ter inspiratie geïllustreerd met referentiebeelden.



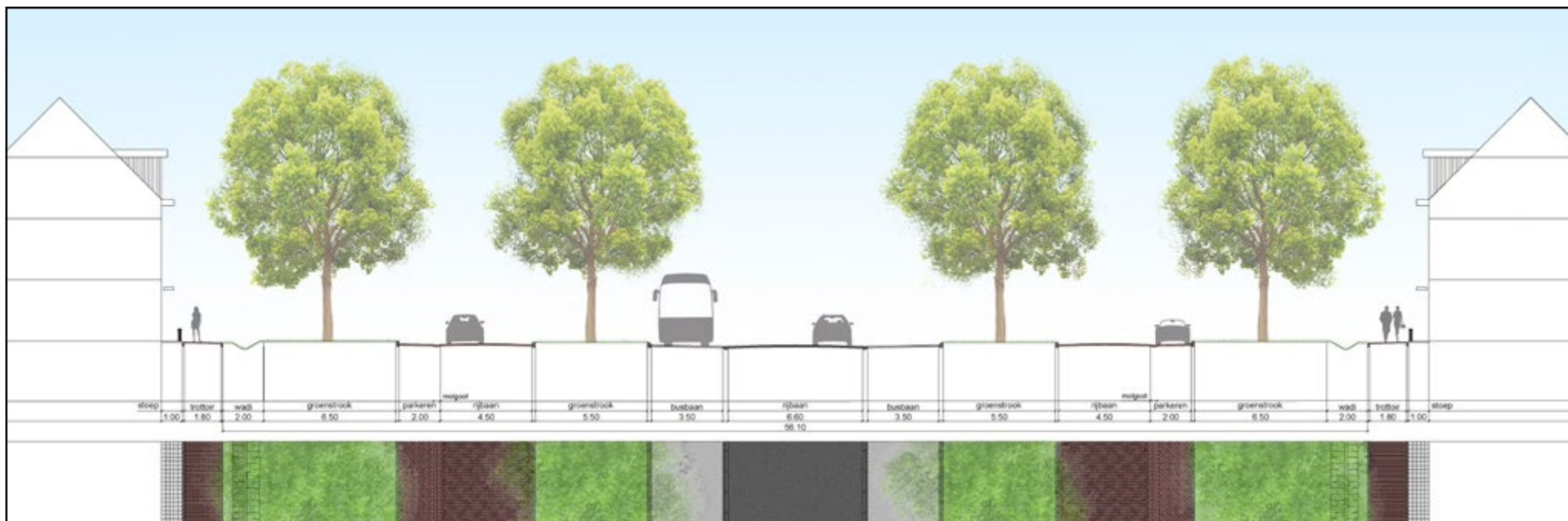
1.3 Openbare ruimte

1.3.1 Ruimtelijke dragers

De hoofdstructuur van de openbare ruimte van Nuenen West wordt gevormd door de ruimtelijke dragers van het plan. In volgorde van belangrijkheid zijn dat; de Europalaan, de dorpslaan, de linten en op hun beurt maken ook de parken en plaetsen hier deel van uit. Van een nevenschikte orde zijn de woonpaden of erven die de woningen ontsluiten in de verschillende bouwvelden, respectievelijk in de 'landelijke buitens' en de 'dorpse buurten'. Met een duidelijke differentiatie van de inrichting van de verschillende bestanddelen van de openbare ruimte wordt de onderlinge hiërarchie bepaald. De toepassing van groen speelt daarbij een cruciale rol.

Europalaan

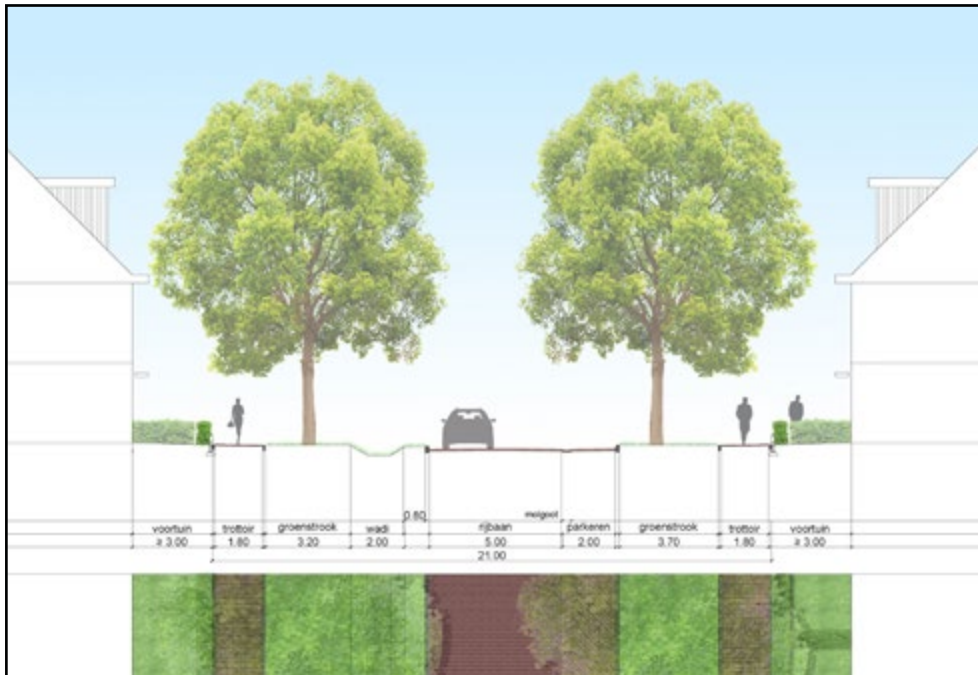
Als entree van Nuenen West is de Europalaan de belangrijkste drager. Dit komt tot uiting in de verkeerstechnische indeling van het profiel en de vier rijen Eiken die de weg begeleiden. De Europalaan verbindt het centrum van Nuenen met Eindhoven-Woensel. Daartoe is centraal in het profiel een asfaltbaan met twee rijstroken opgenomen, aan beide zijden geflankeerd door een rijstrook voor de bus in asfaltbeton. De bebouwing aan weersijden wordt ontsloten met eenrichtings ventwegen in gebakken klinkers, geflankeerd met een strook voor langsparkeren op het niveau van de straat. Het fietsverkeer tussen Nuenen en Eindhoven wordt eveneens over deze ventwegen geleid. Het trottoir is voorlangs de woningen geprojecteerd. Brede grasstroken scheiden de verschillende segmenten in het profiel. Voor de afwatering van overtollig regenwater is parallel aan het trottoir in de grasstrook een greppel opgenomen. De erfafscheiding is een stoep met eventueel een hekwerk of een laag muurtje. Aansluitingen met andere wegen zijn vormgegeven als ovonde. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 km/uur.



Profiel Europalaan

Dorpslaan

De dorpslaan is in de hiërarchie van de tweede orde. Dit komt tot uiting in de breedte van het profiel en de twee rijen Eiken die de weg begeleiden. De dorpslaan vormt de hoofdonsluiting die dwars door de wijk de verschillende plandelen en buurten verbindt. Daartoe kent het profiel een riante rijloper met twee rijstroken in gebakken klinkers, aan de oostzijde geflankeerd met een strook voor langsparkeren op het niveau van de straat. Het fietsverkeer wordt hier op de rijbaan afgewikkeld. Het trottoir is voorlangs de woningen geprojecteerd. Brede grasstroken scheiden de trottoirs van het rijweg gedeelte. Voor de afwatering van overtollig regenwater is parallel aan de rijbaan in de grasstrook aan de westzijde een greppel opgenomen. De erfafscheiding is een laag muurtje met erachter een haag van 0,80 m hoog. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 km/uur.



Profiel dorpslaan

Linten

De linten zijn de aanwezige landweggetjes die dwars door het plangebied lopen (Bakerste Landweg, Dubbestraat) en de weggetjes die de rand van het plangebied markeren (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind). Met hun rurale karakter bepalen de linten voor een groot deel de identiteit van de nieuwe wijk. Dit wordt bestendigd door de oorspronkelijke inrichting te behouden en daarop voort te borduren. Over het algemeen omvatten de bestaande profielen een smalle rijloper in asfalt, afgestrooid met split, hier en daar begrensd door een rabatstrook en/of grasstenen. Ter weerszijden wordt de verharding geflankeerd door grasbermen, in een onregelmatig patroon beplant met bomen en/of opgaande heesters. Het parkeren vindt plaats half op straat, half in de berm op grasstenen. Voor de afwatering van overtollig regenwater zijn bezijden de grasbermen greppels opgenomen. De erfafscheiding is overwegend een haag variërend in hoogte van 0,80-1,80 m. De linten zijn nadrukkelijk verkeersluw. Het accent ligt hier op het gebruik door de fietser, met medegebruik van automobilisten die er woonachtig zijn. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 km/uur.



Profiel linten

1.3.2 Parken en plaetsen

Parken

De parken zijn overwegend gesitueerd in het landelijke deel van de proefverkaveling en trekken als het ware het landschap de woonwijk in. Andersom functioneren ze als doorlaat bij de afvoer van het overvloedige regenwater richting het Dommeldal en de Kleine Dommel. Door de ruime opzet en de grote bomen bieden de parken een aangename verblijfplaats. Een plek waar je graag een rondje wandelt en waar je de seizoenen van het jaar kan beleven. Door de positie in het plangebied, door een andere programmering van de gebruiks- en speelmogelijkheden en met de toepassing van verschillende kunstobjecten heeft ieder park zijn eigen karakter. Een park kan dienen als speelvoorziening voor kinderen van 4-8 jaar en 8-12 jaar en pubers van 12-16 jaar. Daarnaast lenen de parken zich bij uitstek om er allerlei wijkactiviteiten en evenementen te organiseren.

(De indeling en inrichting van de parken zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)



Sfeerbeelden parken

Plaetsen

Elke buurt heeft in het middelpunt een eigen ontmoetingsruimte. Deze ruimten bieden voor de kleine kinderen uiteenlopende mogelijkheden om in een beschutte omgeving te spelen. Daarnaast bieden deze plekken ruimte om er buurtactiviteiten te organiseren, zoals een BBQ. Door de positie in het plangebied, door een andere programmering van de gebruiks- en speelmogelijkheden en met de toepassing van verschillende uitgesproken en markante boomsoorten heeft iedere plek zijn eigen karakter. De verschillende plaetsen zijn onderling met elkaar verbonden door informele routes voor langzaam verkeer als steegjes en doorsteken. Dit biedt aan kinderen alternatieve en veilige routes en bevordert een meer informeel gebruik. Een plaets kan dienen als speelvoorziening voor de jongere kinderen (0-4 jaar en 4-8 jaar).

(De indeling en inrichting van de plaetsen zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)



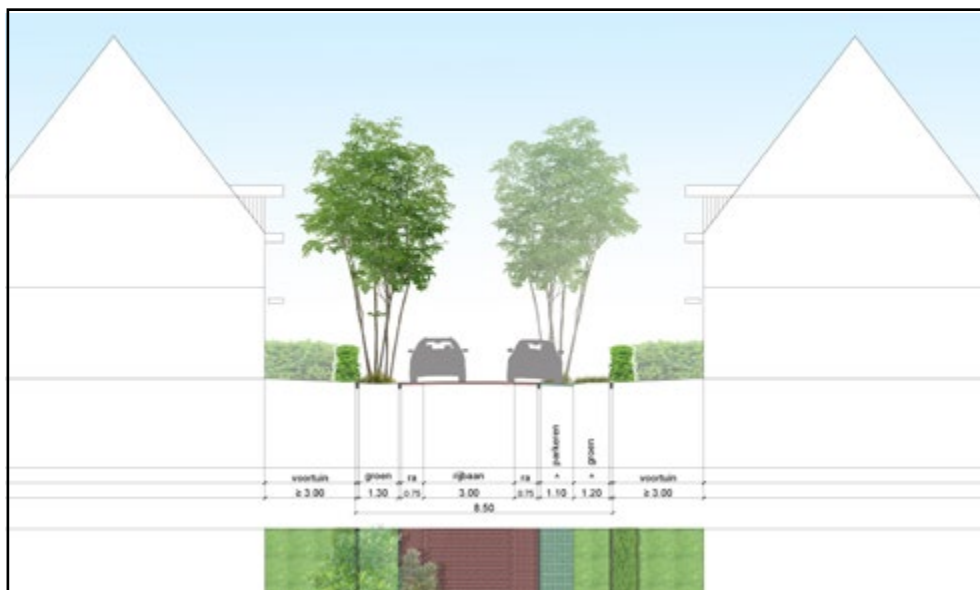
Sfeerbeelden plaetsen

1.3.3 Woonmilieus

Van een nevengeschikte orde zijn de woonpaden of erven die de woningen ontsluiten in de verschillende bouwvelden. De beide woonmilieus ontleen hun identiteit, naast een verschil in dichtheden en de spelregels voor de architectuur, voornamelijk aan het karakter en de detaillering van de inrichting van deze woonpaden en/of erven. Voor beide woonmilieus is dan ook een onderscheidend normaalprofiel ontworpen, waarop naar gelang de stedenbouwkundige situatie kan worden gevarieerd.

Paden

De 'landelijke buitens' kunnen worden gekarakteriseerd als ruim en ongedwongen. Dit wordt in de inrichting van de openbare ruimte onderstreept door een min of meer informele indeling van het straatprofiel met een overwegend groene uitstraling. De straat bestaat slechts uit een bestratingsvlak voor zowel rijden als lopen, aan weerszijden geflankeerd met grasbermen met bomen. De erfafscheiding is een haag die in hoogte varieert van 0,80-1,20 m. Bestrating en bermen lopen zonder hoogteverschil vloeiend in elkaar over. Het bestratingsvlak bestaat uit een rijloper in klinkers van keiformaat in keperverband, aan weerszijden begrensd door rabatsroken in klinkers van dikformaat in halfsteensverband. Het (bezoekers-) parkeren vindt plaats half op straat, half in de berm. Daartoe zijn aan één zijde van de rijloper in de berm grasstenen aangebracht. Het regenwater kan inzijgen in de grasbermen die daartoe met een lichte holling in het maaiveldverloop worden geprofileerd.



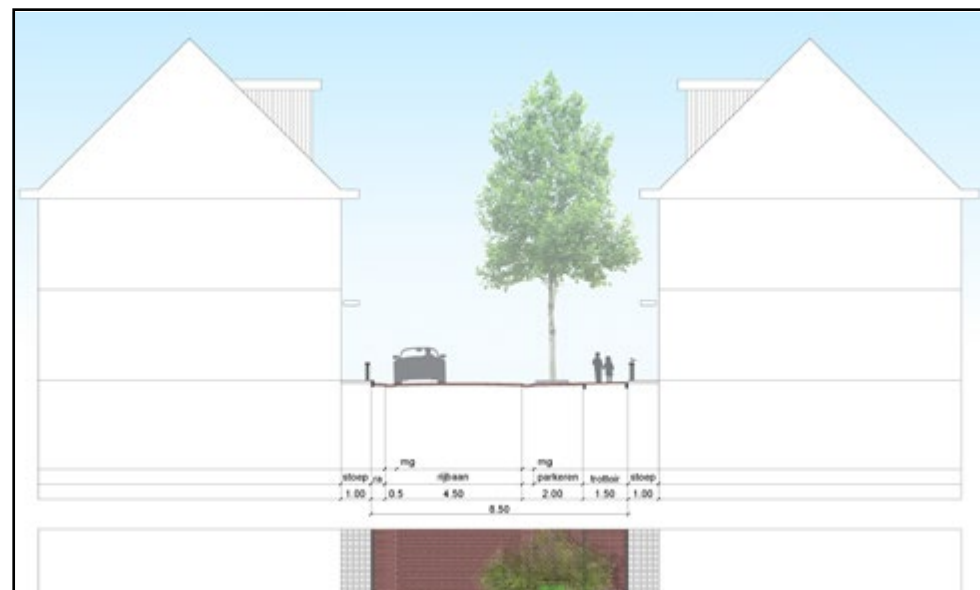
Principe profiel woonpad

Erven

De 'dorpse buurten' kunnen worden gekarakteriseerd als compact en gestructureerd. Dit wordt in de inrichting van de openbare ruimte onderstreept door een min of meer functionele indeling van het straatprofiel met een overwegend stenige uitstraling. In de straat krijgt ieder gebruik zijn eigen plek. Dit wordt ondersteund door aan iedere vorm van gebruik een herkenbaar bestratingsverband met bijpassend steenformaat toe te kennen. Keperverband en keiformaat voor de rijloper, elleboogverband en dikformaat voor parkeren en halfsteensverband en waalformaat voor lopen. Daarnaast worden de overgangen tussen de verschillende vormen van gebruik nadrukkelijk gemarkeerd door de toepassing van molgoten, opsluitbanden en waar nodig 'kantige' niveauverschillen. Door deze principes op een welhaast ambachtelijke wijze toe te passen wordt de identiteit van de 'dorpse buurten' het best benadrukt.

De erfafscheiding varieert van een hekwerk of een laag muurtje bij een smalle stoep tot een 0,80 m hoge haag bij wat diepere voortuinen. Daar waar de ruimte is en de stedenbouwkundige situatie het toelaat, staat incidenteel een boom in de straat. Het parkeren vindt plaats in langspaarkeerstroken parallel aan en op het niveau van de straat. Als de parkeerbehoefte groot is dan kunnen incidenteel haakse parkeervakken worden toegepast. Voor voetgangers wordt, daar waar de ruimte is aan één zijde van de straat een trottoir aangeboden. In smallere situaties wordt voetgangers een rabatstrook aangeboden op het niveau van de straat.

Het regenwater wordt via molgoten en straatkolken afgevoerd naar een ondergronds hemelwaterafvoersysteem.



Principe profiel woonerf

1.3.4 Parkeren

Voor de beide woonmilieus worden in de openbare ruimte voor het bezoekersparkeren passende parkeeroplossingen aangereikt.

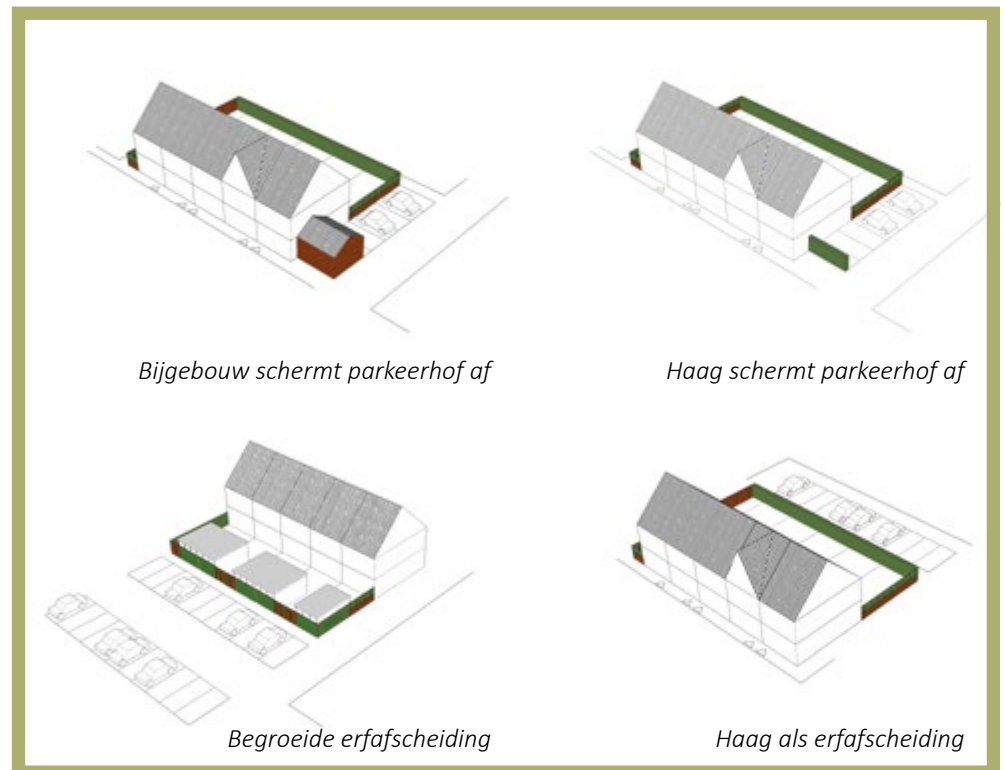
In de 'landelijke buitens' is door de lagere bebouwingsdichtheid de parkeerdruk op de openbare ruimte gering. Hier vindt het parkeren op een informele wijze plaats, half op de straat half in de berm. Daartoe zijn aan één zijde van de rijloper in de berm grasstenen aangebracht. De inritten naar de kavels die de grasbermen doorsnijden worden eveneens in grasstenen uitgevoerd. Op die manier blijft het informele en groene beeld intact.

In de 'dorpse buurten' is door de hogere bebouwingsdichtheid de parkeerdruk op de openbare ruimte hoger. Hier vindt het bezoekersparkeren in principe plaats op langspaarkeerstroken parallel aan en op niveau van de straat. Als de parkeerbehoefte groot is dan kunnen in de woonstraten incidenteel haakse parkeervakken worden toegepast, bij voorkeur geclusterd en op de koppen van bouwblokken. De parkeervakken worden uitgevoerd in klinkers van dikformaat in elleboogverband. Om de geparkeerde auto's in de openbare ruimte zo veel mogelijk te camoufleren worden in de parkeerstroken en langs de vakken op een werkbare afstand bomen aangebracht.



Parkeerhoven

Private parkeerhoven worden afgeschermd van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door een aan- of bijgebouw of door een tuinmuur of haag. Daar waar deze ruimten grenzen aan zij- of achtertuinen is het van belang om ook op deze plekken de belevingskwaliteit te optimaliseren, bijvoorbeeld door de erfafscheidingen zoveel mogelijk met groen te laten begroeien.



Bron: JenG

1.3.5 Sporten & spelen

Gemeente Nuenen heeft de ambitie spelen en bewegen voor alle leeftijden te faciliteren. Een aantrekkelijke, afwisselende en uitdagende omgeving is daarvoor de basis. Daar wordt met de inrichting van de openbare ruimte op ingespeeld.

Om het sporten te stimuleren en te initiëren dat de bewoners ook het buitengebied exploreren, wordt een 'Finse piste' geïntroduceerd. Een 'Finse piste' is een speciaal parcours met een verende bovenlaag van houtschors om het loopcomfort te verbeteren. Het is de intentie een route te maken die zowel door de wijk loopt als door het dommeldal. De indicatieve route is zo door het plan geprojecteerd, dat verschillende Hotspots en parken worden aangedaan. Op die manier dringt de sfeer van het Dommeldal ver het plangebied in.

Daarnaast bieden de parken met hun grote maat en schaal ruimschoots de gelegenheid voor sportbeoefening, zoals balspelen of bootcamp bijeenkomsten. Voor dergelijke activiteiten zijn geen speciale voorzieningen nodig.

Voor de ontwikkeling van kinderen is het belangrijk dat er in Nuenen West voldoende speelmogelijkheden zijn. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen heeft en haar eigen plek nodig heeft om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 0-4 jaar, 4-8 jaar en 8-12 jaar.

Naar verwachting zullen de kinderen van 0-4 jaar voornamelijk spelen op de plaatsen dicht bij huis. Voor de leeftijdsgroepen 4-8 jaar en 8-12 jaar worden in de parken plekken gemaakt die speciaal voor hen zijn ingericht om te spelen. Met de verdeling van de speelplekken over de wijk wordt qua afstanden ingespeeld op de actieradius van de verschillende leeftijdsgroepen. Dit sluit aan bij het beleid van gemeente Nuenen. Daarnaast zijn de speelplekken via informele paden en structuren door de openbare ruimte goed bereikbaar en met elkaar verbonden.

(De indeling en inrichting van de speelplekken en aanleidingen zullen worden uitgewerkt in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)





*Speelplekken 0-4 jaar
speelcirkel met een straal van 150 m*



*Speelplekken 4-8 jaar
speelcirkel met een straal van 400 m*



*Speelplekken 8-12 jaar
speelcirkel met een straal van 1000 m*







B

BEELDREGIE

2.

TOETSKADER

Naast de bepalingen die voortvloeien uit de regiems voor de uiteenlopende componenten van het ruimtelijk raamwerk worden onderstaand voor diverse overkoepelende thema's die mede bepalend zijn voor de kwaliteit van de belevingswaarde in Nuenen West aanvullende bepalingen voorgeschreven.

2.1 Nuenens DNA

Gevraagd wordt voor de (woon-) bebouwing een hedendaags en onderscheidend architectuurbeeld te creëren dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, het Nuenens DNA. Om dit te bereiken is onderstaand een beknopt overzicht gegeven van de belangrijkste kenmerken en elementen uit het Nuenens DNA en hoe en waar die bij de uitwerking van de (woon-) bebouwing moeten worden toegepast. De architecten die hier mee verder gaan worden uitgedaagd om met deze ingrediënten te komen tot een eigentijdse vertaling van het Nuenens DNA, die kan worden opgevat als karakteristiek voor Nuenen West. In dat licht moet dit overzicht worden gelezen als een inspirerend en richtinggevend instrument, waaruit, binnen grenzen, vrijelijk kan worden geput om een voor Nuenen West herkenbare architectuurstijl te ontwikkelen.

Kappen



- alle woningen hebben een kap
- hellingshoek tussen de 35° en 55°
- overwegend zadeldaken
- overwegend in de langsrichting

Beëindiging dakvlakken



- dakvlak steekt niet of nauwelijks over of wordt begrensd door het gevelvlak
- bij uitzondering zijn beperkte dakoverstekken toegestaan
- kopgevel wordt afgewerkt met een bijzonder metselverband en/of ander materiaal

Dakkapellen



- de dakkapel aan de voorzijde speelt een ondergeschikte rol in het gevelbeeld en is kleinschalig van karakter
- de dakkapellen zijn smaller of even breed als onderliggende gevelopeningen
- één type dakkapel voor het hele dak

Goten



- dakgoten zijn ingetogen of prominent vormgegeven
- dakgoten steken uit ten opzichte van de hoofdmassa
- bij enkele van de woningen markeren bijzondere metselverbanden de goot
- bij enkele van de woningen wordt de dakgoot ondersteund door gootklossen

Entrees



- alle entrees worden benadrukt met een kader of een bovenlicht

Gevelopeningen



- alle gevelopeningen zijn staand en horizontaal gelijnd
- gevelopeningen zijn tevens vertikaal gelijnd
- hoger gelegen gevelopeningen zijn kleiner of even groot als in de begane grond
- alle ramen in de voorgevel hebben een roedeverdeling
- de roedeverdeling is voor alle ramen in hetzelfde gevelvlak gelijk

Lateien



- alle gevelopeningen in de voorgevel zijn bekroond met een latei of rollaag
- lateien worden uitgevoerd in afwijkende materialen
- rollagen zijn uitgevoerd in bijzondere metselverbanden

Plinten



- een deel van de panden heeft een plint
- plinten rondom
- kleur- en of materiaalgebruik wijkt af van die van de hoofdmassa
- hoogte tot maximaal aan de onderzijde van het raam

Luiken



- enkele van de woningen hebben luiken
- de luiken hebben een werkende breedte en zijn in principe bruikbaar
- luiken zijn donker van kleur

Erkers



- de erker benadrukt de overhoekse oriëntatie
- de erker is onderdeel van de totale gevelcompositie
- de erkers hebben grote raampartijen met een verticale geleding
- de roedeverdeling is in overeenstemming met overige kozijnen

Brandmuren



- verschil in kleur- en materiaalgebruik van aangrenzende gevels worden opgevangen met brandmuren
- verschillende hellingen van aangrenzende daken worden opgevangen met brandmuren
- verspringingen in rooilijnen en bouwhoogten kunnen worden opgevangen met brandmuren

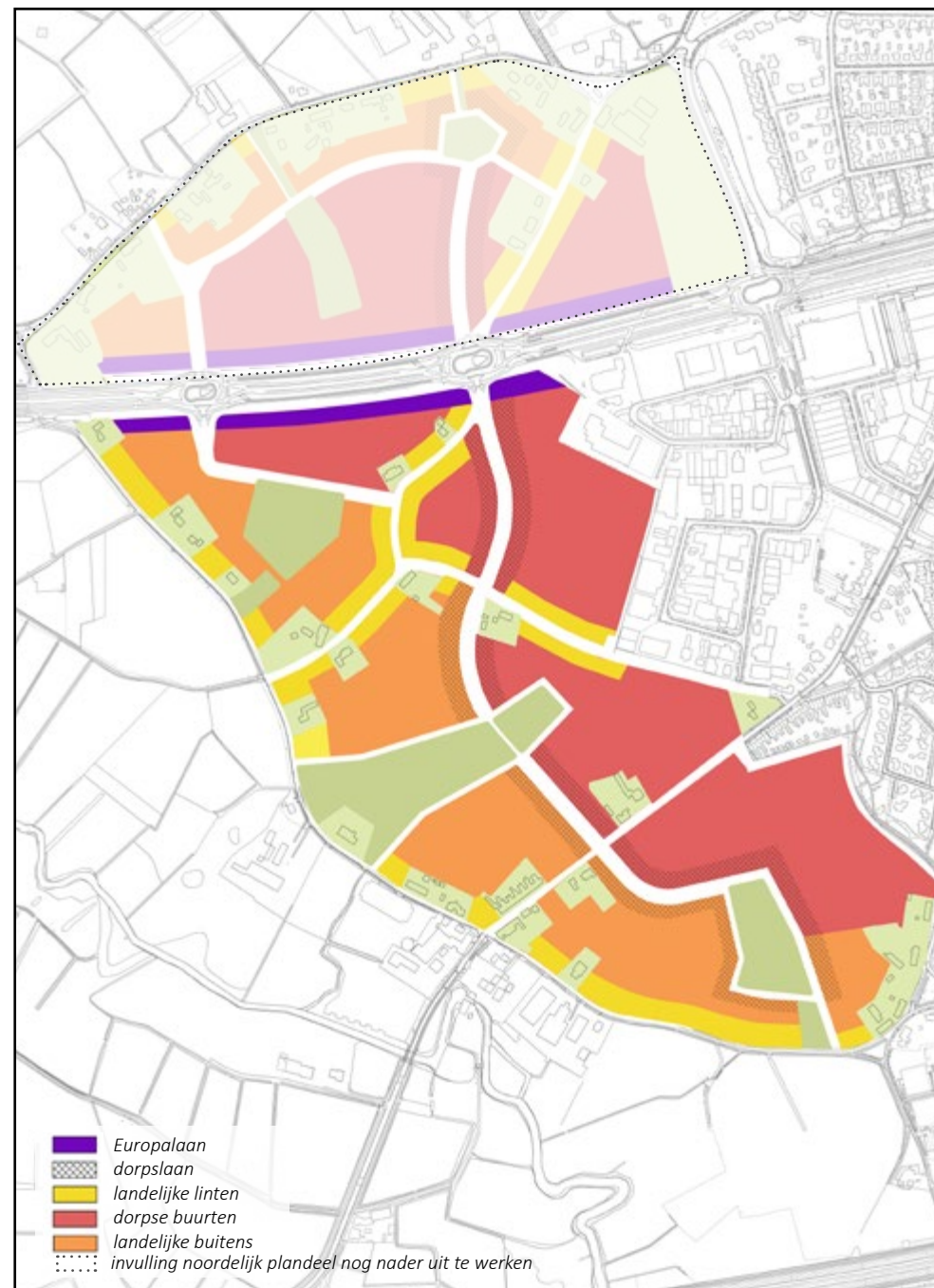
2.2 Dichtheid

In het plan is het programma verdeeld in vier dichtheden met bandbreedtes:

- Landelijk wonen 18-24 woningen per hectare;
- Dorps wonen 30-35 woningen per hectare;
- Linten 10-20 woningen per hectare;
- Europalaan 35-50 woningen per hectare.

De bandbreedtes laten de ruimte om met toepassing van verschillende woningtypen en woonproducten voor ieder woonblok in het plan tot een optimalisatie van de verkaveling te komen. Op die manier zou het gewenste aantal woningen van 1.575 in totaal op een vanzelfsprekende manier in de stedenbouwkundige hoofdropzet moeten kunnen worden ingepast.

Voor de dorpslaan geldt aan weerszijden een dichtheid van 30-35 woningen per hectare. Ook daar waar de dorpslaan grenst aan het landelijk wonen.



Dichtheden

2.3 Bouwhoogte

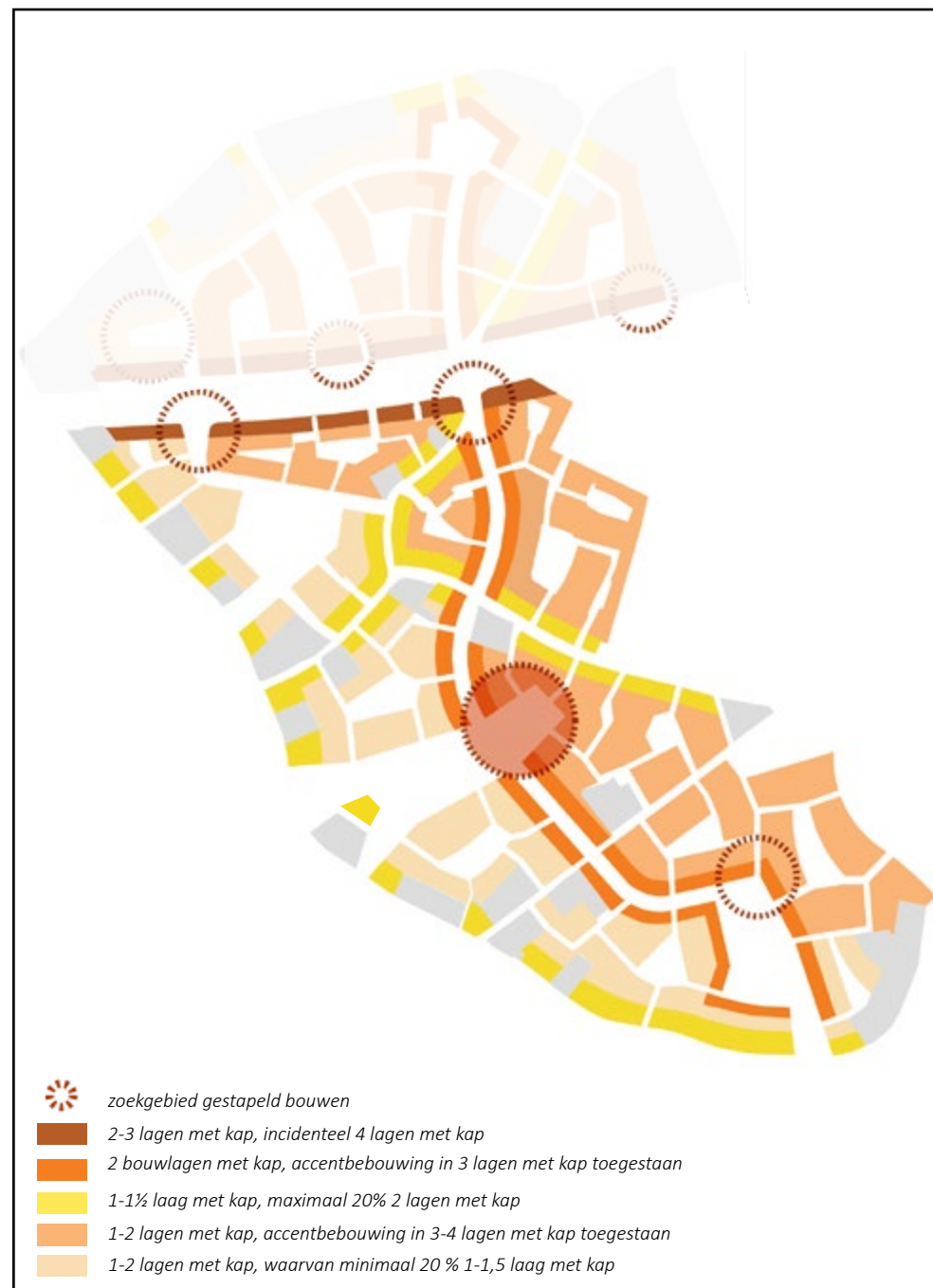
De hoogte van de bebouwing varieert per drager en woonmilieu. Aan de Europalaan, die een stedelijk karakter heeft is de bebouwing 2 tot 3 lagen hoog met kap, met incidenteel een accent van 4 lagen met kap.

Langs de dorpslaan is de bebouwing overwegend 2 lagen hoog met kap. Af en toe staat er een vrijstaande woning tussen van 3 lagen met kap.

Bij de linten is de bebouwing overwegend 1-1,5 laag met kap met een enkele keer een woning van 2 lagen met kap.

Aan de overige straten is, met uitzondering van de stedenbouwkundige accenten, de hoogte maximaal 2 lagen met een kap. In de 'dorpse buurten' zal de bebouwing voor het merendeel 2 lagen hoog zijn met een kap. In de 'landelijk buitens' wordt daarentegen meer bebouwing van 1-1,5 laag met kap aangetroffen

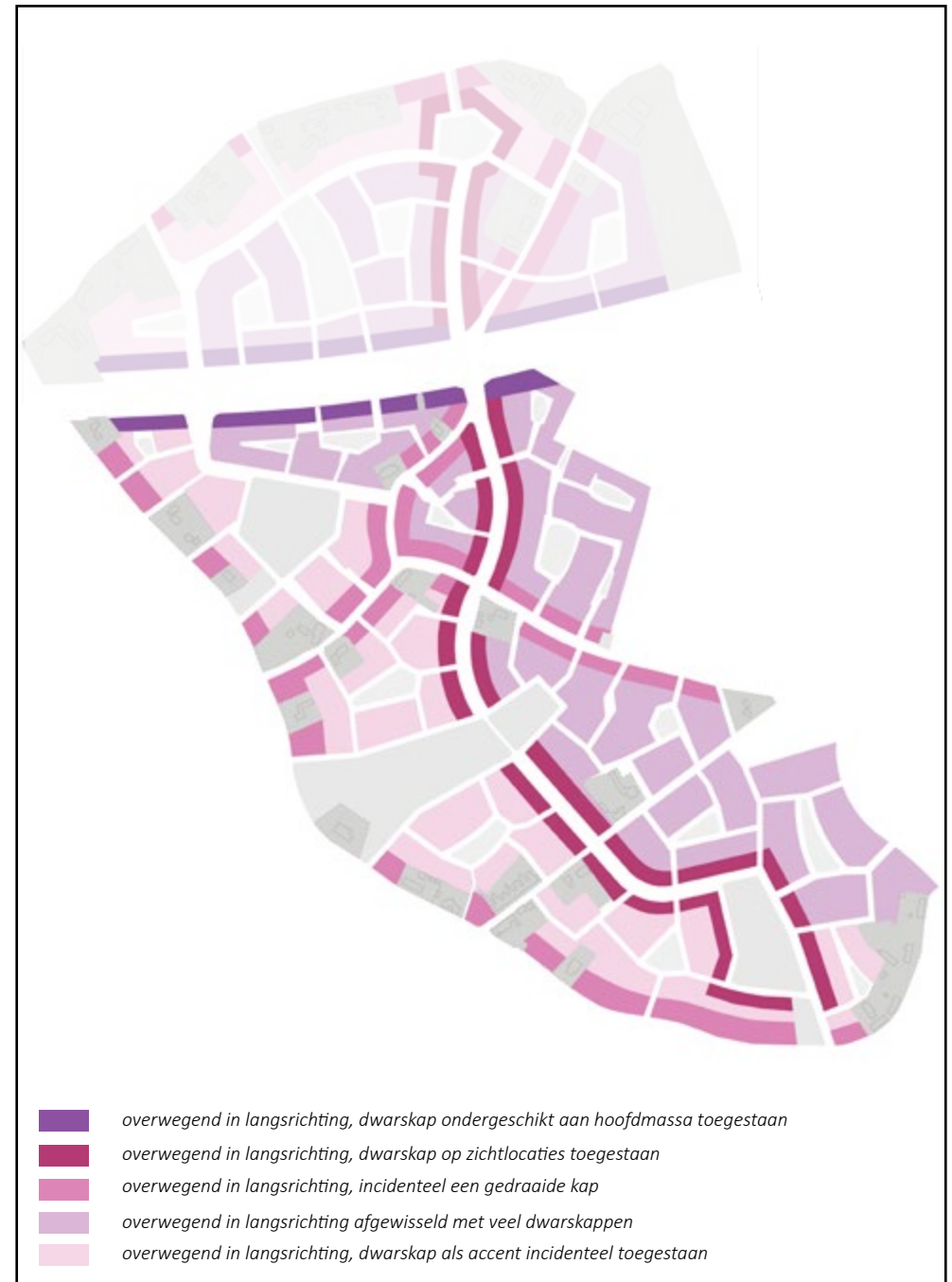
Om op termijn te kunnen voorzien in de woonbehoefte van 1 en 2 persoonshuishoudens en de vraag naar zorgwoningen, zijn op de kaart tevens een aantal zoekgebieden gemarkeerd, waar gestapeld bouwen tot bouwhoogten van 4 lagen met een kap denkbaar is.



2.4 Kapvorm

Een dorpse sfeer gaat gepaard met kappen. Om die reden krijgt alle bebouwing een kap, een uitzondering daargelaten. De hoofdmoot betreft zadeldaken, zowel symmetrisch als asymmetrisch. Incidenteel zijn als bebouwingsaccent schilddaken of mansardedaken toegestaan. De hellingshoek van het dak mag variëren tussen 35-55 graden. Daar waar verschillende hellingshoeken elkaar raken wordt dit opgevangen met een brandmuur. Ter bevordering van de diversiteit worden gedraaide kappen gestimuleerd. Bijvoorbeeld door de kap als geheel een kwart slag te draaien of door binnen het bouwvolume een gedraaide kap toe te passen. Langs de ruimtelijke dragers zijn kappen overwegend parallel aan de weg geschakeld. Bij accentbebouwing op kruispunten van wegen en in zichtassen kan hiervan worden afgeweken.

Voor het overige woonweefsel is diversiteit het leidmotief. Dit biedt de mogelijkheid om specifieke situaties al of niet te accentueren met een gedraaide kap. Over het algemeen is de afwisseling in het dorpse deel groter dan in het landelijke deel.



Kapvormen

2.5 Rooilijn

De rooilijn wordt bepaald door de formele, dan wel informele sfeer van de openbare ruimte.

Bij de Europalaan staat de bebouwing parallel aan de as van de weg, overwegend in één rooilijn. De bebouwing mag ter bevordering van het individuele karakter van de bebouwing, met kleine rooilijnverschillen naar voren of naar achteren springen. De bebouwing is hier zoveel mogelijk aaneengesloten en de zijdelingse afstand tussen de bebouwing is minimaal. Hierdoor fungeert de bebouwingswand als geluidscherm.

De dorpslaan heeft een formeel en groen karakter. De bebouwing begeleidt de weg. De bebouwing staat daarom in een strakke rooilijn evenwijdig aan de as van de weg, met voortuinen van 3 meter diep. De onderlinge afstand tussen de woningen is beperkt.

De landelijke linten zijn informeler van karakter en hebben passend hierbij een wisselende rooilijn, waardoor voortuinen in wisselende diepte ontstaan, maar minimaal 3 meter diep zijn. De kleine korrel van hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen zorgt voor transparantie tussen de bebouwing.

Langs de parken is de rooilijn wisselend. De plaetsen hebben ieder hun eigen karakter. Aansluitend hierbij kan worden bepaald of de rooilijn strak is of verspringend en of de woningen een smalle stoep hebben of dat er voortuinen zijn.



2.6 Oriëntatie

Het basisprincipe voor de oriëntatie van de woningen is dat de woningen gericht zijn op de openbare ruimte waar de woning aan grenst. Er is extra aandacht voor de hoekwoningen, omdat hierbij sprake is van een meerzijdige oriëntatie. In het ontwerp van de hoekwoningen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het feit dat de gevel, die grenst aan het openbaar gebied, dient te worden vormgegeven als zijnde een aantrekkelijke gevel. Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden met name op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden. Dat betekent dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan.

Op verschillende markante hoeken langs de ruimtelijke dragers dient de dubbele oriëntatie versterkt te worden door verbijzondering van de bebouwing. Gedacht kan worden aan: extra bouwhoogte; verdraaiing van de kap; een markant vormgegeven entree; verspringing in de rooilijn, etc.

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen mogen in het oog springende hoekwoningen geen blinde gevel hebben.



Voorbeelden markante hoek; verbijzondering van bebouwing



Oriëntatie



2.7 Bijhorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen en aan-/uitbouwen kunnen de diversiteit van het dorpsbeeld op een aangename manier verrijken. Met name de realisering van een bijgebouw met een mogelijkheid van autostalling (garage) kan hierin beeldbepalend zijn. Het streven daarbij is te komen tot een afwisselend beeld.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen staan in beginsel op achterterrein en uit het zicht;
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap
- Bijgebouwen op in het oog springende locaties hebben een kap;
- Bijgebouwen aan de linten hebben een kap en staan los.

2.8 Erfafscheidingen

Een goede en eenduidige scheiding tussen het mijn en dijn bepaalt mede de identiteit en belevingskwaliteit van de openbare ruimte. Bij de realisatie van Nuenen West is een zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding dan ook het uitgangspunt. In principe wordt een zo groen mogelijk beeld nagestreefd. De erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen zullen door Nuenen West BV worden aangebracht. Voor de bewoners geldt een instandhoudingsplicht, hetgeen met een kettingbeding notarieel wordt vastgelegd. Belangrijk is dat hierover op het juiste moment met de toekomstige bewoners wordt gecommuniceerd, zodat het draagvlak kan worden vergroot. Voor het beheer van de hagen strekt het tot aanbeveling het onderhoud privaatrechtelijk te regelen. Dit is de beste garantie voor een duurzame instandhouding van het beoogde beeld. Afhankelijk van de positie in de wijk en het woonmilieu zijn erfafscheidingen bouwkundig of groen van aard.

voorkant

In de 'dorpse buurten' worden kavels aan de voorzijde, afhankelijk van de diepte van de voortuin, voorzien van een hekwerk, een laag muurtje, een laag muurtje met een haag of sec een haag. Deze erfafscheidingen zijn maximaal 1,20 m hoog. Als de diepte van de voortuin minder is dan 1,5 m dan kunnen deze worden ingericht als een stoep.

In het landelijk woonmilieu worden kavels aan de voorzijde voorzien van een haag. Deze erfafscheidingen zijn 0,80- 1,80 m hoog. De hagen zullen nadrukkelijk bijdragen aan het groene beeld van de openbare ruimte.



zijkant

Op plaatsen waar zijkanten van kavels aan de openbare ruimte grenzen is het uit hoofde van de privacy van de bewoners van belang een solide erfafscheiding aan te brengen met een hoogte van 1.80 m.

In het dorps woonmilieu is deze erfafscheiding in principe in samenhang met de woning en bijgebouwen vormgegeven en langs prominente routes bij voorkeur bouwkundig van aard. Hierbij kan worden gedacht aan een (geperforeerde) muur of een 0,80 m hoge muur met daarop een transparante constructie, zoals een spalterhekwerk of een groeischerm.

In het landelijk woonmilieu is de erfafscheiding een manshoge haag, aan de tuinzijde voorzien van een privacy-scherm. Als alternatief kunnen hier groenschermen worden overwogen. Voorwaarde daarbij is dat deze schermen worden geïntegreerd in een in samenhang met de woning en bijgebouwen ontworpen dragerstructuur, zoals een pergola of colonnade.



achterkant

Op plaatsen waar achterkanten van kavels grenzen aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld aan een parkeerhof) is het van belang de erfafscheidingen in samenhang met de bijgebouwen als een ensemble vorm te geven. Het streven is om ook op deze plekken de belevingskwaliteit te optimaliseren, bijvoorbeeld door de erfafscheidingen zoveel mogelijk met groen te laten begroeien.



2.9 Materialisering en kleurgebruik bebouwing

Bij een architectuurbeeld dat is gebaseerd op dorps- en streekeigen kenmerken, is het vanzelfsprekend dat ook het materiaal en kleurgebruik voor de bebouwing zich hieraan conformeert.

De dorps en streekeigen bebouwing wordt gekenmerkt door het gebruik van aardse materialen (baksteen en keramische pannen) in aardse kleuren. Opvallend zijn ook de donkergroene luiken, de licht gekleurde kozijnen en de plint die over het algemeen in afwijkend materiaal (natuursteen of pleisterwerk) is uitgevoerd.

Gevelmateriaal

Voor het gevelmateriaal wordt uitgegaan van toepassing van baksteen als dominant product. Ter afwisseling is het gebruik van natuursteen, stucwerk (in de dorpse buurten, vermits de complete gevel wordt gestukt) of een houten gevelbekleding (in de landelijke buitens en bijgebouwen in de dorpse buurten) toegestaan. Het aandeel woningen met afwijkende gevelbekleding mag hooguit 10 % bedragen.

Om verscheidenheid te realiseren kan gekozen worden uit een kleurenpalet van toe te passen bakstenen dat verloopt van mangaan tot rood voor de dorpse buurten en roodbruin tot donkergeel voor de landelijke buitens. De keuze voor gelijmd of gemetseld en de kleur van de voeg kan aan die verscheidenheid bijdragen.

Bij de planuitwerking moeten extreme kleurcontrasten tussen de gevels worden vermeden. Eén en ander zal in samenhang per bouwveld worden beoordeeld. Harmonie en een rustig kleurenbeeld zijn hierbij leidend.

Afwijkende kleuren zijn zeer beperkt toegestaan en voorbehouden voor toepassing bij accentbebouwing of stedenbouwkundige en/of architectonische ensembles die zich nadrukkelijk van de omgeving onderscheiden (bijvoorbeeld rond een hof, of bij een Hotspot).

Dakbedekking

Voor de dakbedekking wordt uitgegaan van toepassing van matte keramische pannen.

Ter afwisseling is lei en zink (in de dorpse buurten) of riet (in de landelijke buitens) toegestaan. Voor de afwisseling kunnen dakvlakken in antraciet of roodbruin/oranje worden uitgevoerd. Dit gaat met name op in de dorpse buurten. In de landelijke buitens is de afwisseling van kappen aanmerkelijk rustiger.

Kozijnen

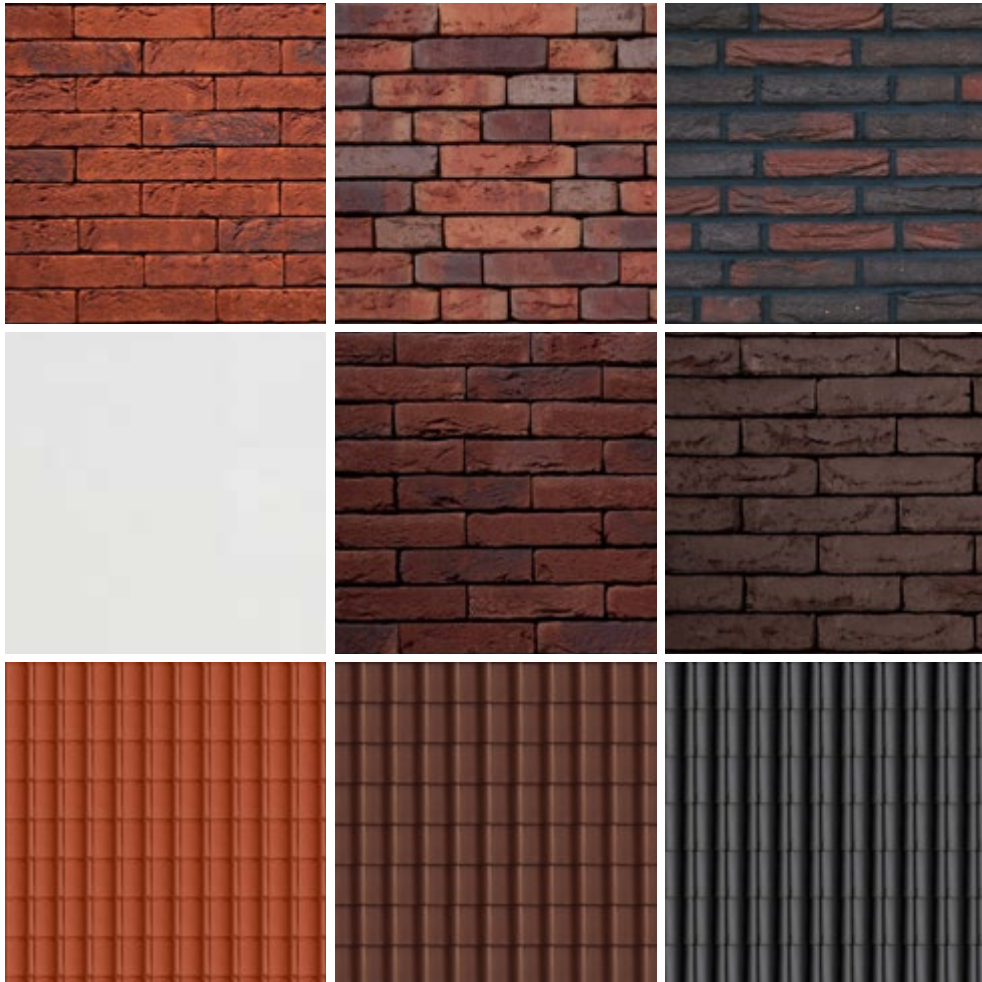
Kozijnen zijn altijd van hout, overwegend wit geschilderd.

Draaiende delen en luiken

Met een uitgesproken kleurstelling van de draaiende delen en luiken kan aan een woning extra identiteit worden meegegeven. Daarbij worden bij voorkeur traditionele kleuren (donkergroen,-blauw en-scharlakenrood) gebruikt.

Zonnepanelen

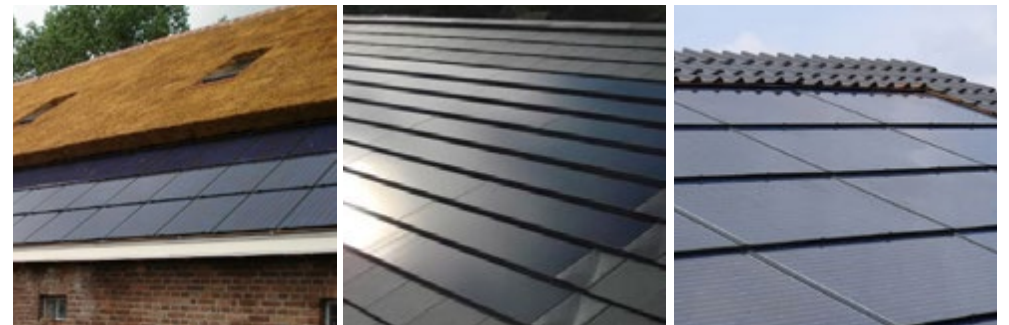
Zonnepanelen worden binnen het dakvlak, in of direct erop en met dezelfde hellingshoek als het dakvlak geplaatst. De toe te passen zonnepanelen hebben een monochroom uiterlijk, zonder lijsten.



'dorpse buurten'



'landelijke buitens'



2.10 Staalkaart openbare ruimte

2.10.1 Verharding

Als de openbare ruimte het palet voor de nieuwe woonwijk is, dan is de verharding de basis van het palet. In die zin is de verharding de bepalende factor voor samenhang in de wijk. Niet door alle aandacht op te eisen met een uitgesproken kleurstelling of bijzondere patronen, maar door terughoudend en ingetogen een eenduidig fundament te bieden voor een aangenaam verblijf en een helder gebruik van de openbare ruimte. Naast dit wensbeeld zijn de kwaliteit en duurzaamheid van het te kiezen product belangrijke uitgangspunten.

Plaveisel

Om aan het bovenstaande recht te doen is als basisverharding gekozen voor roodbruin gebakken klinkers. Gebakken klinkers zijn kwalitatief hoogwaardig en een 100% natuurproduct. Gebakken klinkers zijn kleurecht en oersterk en gaan gemakkelijk 125 jaar mee. De roodbruine kleur sluit goed aan bij het Nuenens DNA en is pretentieloos. Daarnaast tekent er zich vervuiling nauwelijks op af. Door de toepassing van één kleur voor de hele wijk wordt een zekere rust gecreëerd. Differentiatie wordt verkregen met de toepassing van verschillende formaten en bestratingspatronen. Daarmee wordt richting gegeven aan de functionele indeling van de openbare ruimte naar verkeerssoort en gebruik. Keperverband en keiformaat voor rijden, elleboogverband en dikformaat voor parkeren en halfsteensverband en waalformaat voor lopen.

Daar waar hiervoor aanleiding is kunnen bestratingsaccenten van natuursteenmateriaal worden aangebracht. Om het parkeren in de openbare ruimte beter te duiden kunnen de parkeerplaatsen eventueel afwijkend in antracietkleur worden aangelegd. De grasstenen voor de parkeerstroken en inritten in het normaalprofiel van het landelijk woonmilieu zijn van het type GVB-74.

Opsluitbanden

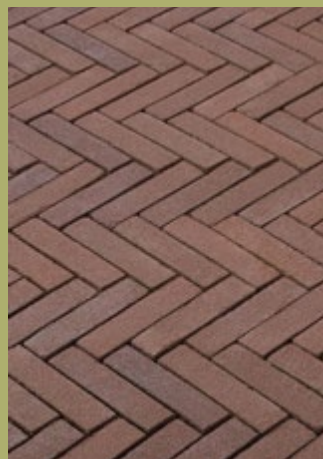
De verharding wordt opgesloten en hoogteverschillen worden gemarkeerd met opsluitbanden. Op overgangen á niveau zijn grijze betonbanden toegestaan, waar opsluitbanden een hoogteverschil markeren, worden betonbanden met een hardsteenkleur toegepast. Voor de markering van bijzondere plekken, bijvoorbeeld op plaatsen in het dorps woonmilieu, worden extra hoge en brede banden toegepast. Molgoten en rollagen worden uitgevoerd in gebakken klinkers in het formaat overeenkomstig aan het belendende bestratingsvlak.



keiformaat



dikformaat



waalformaat



grastegels

2.10.2 Meubilair

Uitgangspunt bij de keuze van het meubilair in het openbaar gebied is de kwaliteit, duurzaamheid en beheersbaarheid van de producten. Daarnaast is van belang dat er enige vormverwantschap is tussen de verschillende producten met het oogpunt een 'familie' samen te stellen die aansluit bij en de sfeer en identiteit van Nuenen West kan versterken. Hier van uitgaande moet het meubilair een informele en ingetogen uitstraling hebben, klassiek en eigentijds.

Daarnaast zijn de verschillende elementen duurzaam, gebruiksvriendelijk, vandalisme bestendig en weinig onderhoud vergend. De kleur voor alle elementen is antraciet (RAL 9011). De kleur is neutraal en past goed in zowel de bebouwde als groene omgeving.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)

2.10.3 Verlichting

Ook de verlichting maakt onderdeel uit van de 'familie'. Het streven is een uniform beeld te bereiken door de keuze voor één soort armatuur. Mede gelet op de lange doorlooptijd van de ontwikkeling is het van belang dat dit beeld wordt gecontinueerd. Daarnaast leent de verlichting zich bij uitstek om duurzaamheids- en smartcity-aspecten afleesbaar te maken in de openbare ruimte. Om die reden wordt een dynamisch verlichtingssysteem voorgeschreven waarbij de verlichting automatisch helderder wordt zodra er beweging is in de openbare ruimte. Op die manier kan er veel energie worden bespaard, terwijl goed zicht en sociale veiligheid blijven gegarandeerd.

In de verlichtingsstructuur van Nuenen West telt de Europalaan niet mee. De verlichting hierlangs maakt deel uit van een bovenwijkse structuur. Binnen Nuenen West is de dorpslaan de belangrijkste structuurdrager. Om dit te benadrukken worden hier pendelarmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 6,00 m. In alle overige delen van de wijk: de woonpaden en-erven en de parken en plaatsen worden paaltoparmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 4,00 m. Qua kleurstelling sluiten de verlichtingselementen aan bij de kleur van de overige inrichtingselementen.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)

inspiratiebeelden



afvalbak



stoel



paaltoparmatuur

2.10.4 Beplanting

De beplanting ondersteunt het karakter en de sfeer van de nieuwe wijk. Gelet op de landelijke onderlegger van de locatie en de ligging nabij de dommel worden bij voorkeur voor beplanting streekeigen soorten toegepast. Met de toepassing van verschillende soorten kan het straatbeeld worden verlevendigd en kunnen herkenbare en onderscheidende ruimtes worden gecreëerd.

Bomen worden zoveel mogelijk in het groen geplant. Bij uitzondering staan ze in de verharding onder de voorwaarde dat daarbij afdoende ondergrondse voorzieningen worden aangebracht om de groeiomstandigheden te bevorderen.

De soortkeuze wordt bepaald in samenhang met de ruimtelijke structuur, het karakter van de bebouwde omgeving, de functionaliteit, beheersbaarheid en groeiomstandigheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met grootte, vorm en blad of bloemkleur als tools om de structuur van de wijk te benadrukken en de oriëntatie te bevorderen.

De ruimtelijke dragers worden in principe met bomen van de 1ste grootte geplant en/of omzoomd.

(De definitieve keuze zal worden bepaald in een nog nader op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.)



Bomenstructuur

2.10.5 Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwen moeten zorgvuldig in de verkaveling worden ingepast. Bij voorkeur geïntegreerd in de bebouwing. Bijvoorbeeld aan of in een woning of bijgebouw of als onderdeel van een tuinmuur

Als dit niet mogelijk is dan moet bebouwing van deze aard zodanig in de verkaveling worden ingepast dat ze zo min mogelijk opvalt. Te denken valt aan plaatsing in een parkeerhof of in het groen. Daarbij moet de materialisatie en kleurstelling worden afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

Als om wat voor reden dan ook, plaatsing van nutsgebouwen op beeldbepalende locaties onontkoombaar is, dan moeten deze gebouwen in een passende stijl worden vormgegeven, met een traditioneel uiterlijk en een kap, conform de richtlijnen voor de woningbouw die van kracht zijn in het milieu waar ze worden geplaatst.

Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten moeten in een gedekte kleurstelling, geïntegreerd in de erfafscheiding worden meegenomen.



trafohuis



geïntegreerd in tuinmuur



verdeelkast



Samenvatting & Toolbox

In de toolbox zijn bovenbeschreven bepalingen in tabellen samengevat weergegeven

RUIMTELIJKE DRAGERS	Europalaan	dorpslaan	linten
Look & feel	formeel, stedelijk	statig, dorps	informeel, landelijk
Bebouwingsbeeld	aaneengesloten, verscheiden	gesloten, eenduidig	open, divers
Accenten	aan zijstraten	op belangrijke knooppunten	op raakvlak met landschap
Woningdichtheid	35-50 wo/ha	30-35 wo/ha	10-20 wo/ha
Woningtypologie	rijwoningen en 2/1 kappers incidenteel meergezinswoningen	hoofdzakelijk 2/1 kappers	hoofdzakelijk vrijstaand en 2/1 kappers
Massa	2-3 lagen met kap, incidenteel 4 lagen toegestaan	2 lagen met kap, accentbebouwing in 3 lagen toegestaan	1-1,5 laag met kap, 20 % 2 lagen met kap toegestaan
Kap	parallel aan straat, ca. 15 % gedraaid	parallel aan straat, ca. 25 % gedraaid	ca. 50%-50% parallel/gedraaid
Rooilijn	één lijn met verspringingen, 0 – 1,50m	één lijn, 3,00m	wisselend, ≥ 3,00m
Orientatie	introvert, gericht op straat	extravert, gericht op straat	introvert, gericht op eigen erf
Bijgebouw	achter op erf, of gekoppeld	gekoppeld of los	los, op erfgrans of vrijstaand
Voorerf	stoep	tuin	tuin
Erfafscheiding	stoep, muur of hekwerk (0,60 - 0,80m)	muur en/of haag (0,80 – 1,20m)	haag (1,20 – 1,80m)
Gevelbeeld	divers	eenduidig	afwisselend
Ritmiek	wisselend	regelmatig	grillig
Detailering	ingetogen	rijk	ingetogen
Materialisering	baksteen, keramische pannen	baksteen, keramische pannen	baksteen, hout, keramische pannen, riet
Kleurgebruik	donkere aardtinten	donkere aardtinten	lichte aardtinten
Aandachtspunt	sluit aan bij al gerealiseerde		

WOONMILIEUS	Dorpse buurten	Landelijke buitens	Hotspots
Look & feel	dorps	landelijk	divers
Bebouwingsbeeld	compact, verscheiden	open, divers	afwisselend
Accenten	op belangrijke knooppunten	op raakvlak met landschap	binnen ensemble
Woningdichtheid	ontspannen dichtheid (30-35 wo/ha)	lage dichtheid (18-24 wo/ha)	afwijkend en variabel
Woningtypologie	rijwoningen en 2/1 kappers, enkele vrijstaande woningen	vrijstaande woningen en 2/1 kappers, enkele korte rijen	uiteenlopend
Massa	2 lagen met kap, incidenteel in 3-4 lagen toegestaan	Afwisselend 2 lagen met kap en 1-1½ laag met kap, minimaal 20% 1-1½ laag	1-2 lagen met kap, accenten in 3-4 lagen toegestaan
Kap	parallel aan de straat, ca. 25 % gedraaid	parallel aan de straat, ca. 15 % gedraaid	draaiing passend bij ensemble
Rooilijn	≤ 3m uit erfrens	≥ 3m uit erfrens	passend bij woonmilieu
Oriëntatie	extrovert gericht op straat	introvert gericht op straat	in- of extravert, passend bij ensemble
Bijgebouw	gekoppeld, of achter op erf	los, op erfrens of vrijstaand	positionering passend bij ensemble
Voorerf	stoep of tuin	tuin	stoep of tuin
Erfafscheiding	muurtje of haag als erfafscheiding	haag als erfafscheiding	passend bij woonmilieu
Gevelbeeld	divers	afwisselend	Eenduidig of afwisselend
Ritmiek	wisselend	wisselend	passend bij ensemble
Detailering	rijk	ingetogen	vrij
Materialisering	baksteen, keramische pannen	baksteen, hout, keramische pannen, riet	passend of onderscheidend
Kleurgebruik	donkere aardtinten	lichte aardtinten	passend of onderscheidend
Aandachtspunt			

Plekken	Parken	Plaetsen	Hoven
Look & feel	formeel, passend bij woonmilieu	informeel, dorps-landelijk	formeel, dorps
Bebouwingsbeeld	passend bij woonmilieu	open, divers	gesloten, eenduidig
Accenten	op raakvlak met landschap	in zichtas of bij entrees	in zichtas of bij entrees
Woningdichtheid	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	ontspannen dichtheid (30-35 wo/ha)
Woningtypologie	vrijstaand en 2/1 kappers in buitens rijwoningen en 2/1 kappers in buurten	overwegend vrijstaande woningen en 2/1 kappers, enkele korte rijen	overwegend rijwoningen
Massa	1-2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen toegestaan	1-2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen toegestaan	1-2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen toegestaan
Kap	parallel aan de straat, 10 % gedraaid	parallel aan de straat, 10 % gedraaid	parallel aan de straat, 10 % gedraaid
Rooilijn	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	één lijn, ≤ 3m uit erfgrans
Oriëntatie	extrovert gericht op park	introvert, gericht op plaets	extrovert, gericht op hof
Bijgebouw	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	gekoppeld, of achter op erf
Voorerf	stoep of tuin	tuin	stoep
Erfafscheiding	muurtje of haag als erfafscheiding	haag als erfafscheiding	muur of hekwerk (0,60 - 0,80m)
Gevelbeeld	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	eenduidig
Ritmiek	wisselend	wisselend	eenduidig
Detailering	ingetogen	rijk	passend bij ensemble
Materialisering	baksteen, keramische pannen	baksteen, keramische pannen	passend of onderscheidend
Kleurgebruik	passend bij woonmilieu	passend bij woonmilieu	passend of onderscheidend
Aandachtspunt	toevoegen bijzondere functie	toevoegen bijzondere functie	toevoegen bijzondere functie

Archetypen	Fabrikantenwoning	Langgevelboerderij	Dorpswoning
Massa	2 laags met kap hoge verdiepingshoogte	1½ of 2 laags met kap	1½ of 2 laags met kap
Kapvorm	schilddak	zadeldak parallel aan de weg	zadeldak parallel aan de weg
Gevelopening	groot , accentueert verticaliteit, duidelijk ritmiek en geleding	bescheiden van formaat, eigen geleding	accentueert verticaliteit, duidelijke ritmiek en geleding
Entree	centraal	bescheiden	op prominente plek
Dakkapel	als onderdeel van kap	dakkapellen alleen aan achterzijde	kleinschalige dakkapellen, mogen door de daklijst heen steken.
Daklijst	kroonlijst	gedecoreerde daklijst	sobere daklijst
Schoorsteen	kloek en rijk gedecoreerd	kloek maar sober	aanwezig, maar bescheiden
Plint	ja	ja	ja
Muurankers	nee	ja	ja, sierankers
Luiken	nee	ja	mogelijk
Lateien	nee	ja	ja
Symmetrie	ja	nee	ja
Materiaal	baksteen in lichte aardtinten en donkere pannen	baksteen in lichte aardtinten en donkere pannen of riet op het dak	baksteen in donkere aardtinten en rode of donkere pannen
Kleurgebruik houtwerk	wit	gelig met groen	wit met groen
Erfafscheiding	passend bij woonmilieu	haag	stoep, hekje of haagje
Transparantie	los, vrijstaand	los, vrijstaand	ingepakt door bebouwing



Colofon

Het herzien masterplan is tot stand gekomen in een interactief proces waaraan vertegenwoordigers van zowel gemeente Nuenen als Nuenen West BV hebben deelgenomen.

Namens gemeente Nuenen hebben hun inbreng gehad:

Ivo van Ophem, projectmanager
Suzanne Willems, projectleider
Rick Godtschalck, projectleider
Cor Geluk, supervisor (Juurlink & Geluk)
Joelle Mulkens, landschapsontwerper (Juurlink & Geluk)

Namens Nuenen West BV hebben hun inbreng gehad;

Jessie Wagenaar, directeur verkoop & gebiedsmarketing
Marleen van Dongen, gebiedsmarketeer
Timon van de Horst, projectdirecteur
Dave Horsten, locatiemanager
Bob Langendoen, adviseur (Plan & Project)
Harry Buys, civieltechnisch adviseur (Plan & Project)

Namens KuiperCompagnons hebben de volgende mensen aan het masterplan gewerkt:

Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige en landschapsontwerper
Loes van Wolferen, stedenbouwkundige
Janneke Dries, stedenbouwkundige
Wim Heikoop, landschapsontwerper



Bijlagen

SUPERVISIE NUENEN-WEST

De ontwikkeling van een nieuw bouwveld binnen Nuenen-West doorloopt verschillende fases. Deze zijn vastgelegd in het Processchema werkprotocol planontwikkeling bouwvelden. Op diverse momenten worden plannen door diverse disciplines binnen de gemeente getoetst. Hierbij moet worden gedacht aan verkeersveiligheid, bruikbaarheid (o.a. parkeerbalans en afvalinzameling) en beeldkwaliteit. De toets aan beeldkwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen: de kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet (verkaveling en massaopzet van opstallen), de opstallen en de totale openbare ruimte (inclusief groen).

Advies organen

Voor de toets aan beeldkwaliteit kent de gemeente Nuenen vier adviesorganen:

1. Het Team Ruimtelijke kwaliteit (TRK).

Zij toetsen de uitgangspunten die zijn opgesteld voor het bewaken van de totale beeldkwaliteit. Het TRK bestaat uit architecten, stedenbouwkundige, landschapsarchitect en een voorzitter. Met enige regelmaat (in principe jaarlijks) wordt het TRK geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Bij de uitwerking van Hotspots wordt de startnotitie getoetst door het TRK.

2. Ontwerpteam.

Het ontwerpteam toetst de diverse ontwerpen per bouwveld en bewaakt de samenhang van het geheel. Na gelang het voorliggende onderwerp wisselt het team van samenstelling. Voor verdere uitwerking zie procedure.

Het team bestaat uit de Supervisor en een Welstandvertegenwoordiger.

3. Supervisor

De supervisor draagt zorg voor de dagelijkse bewaking van de stedenbouwkundige kwaliteit.

4. Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester.

Nadat het Ontwerpteam de stedenbouwkundige opzet, de opstallen op hoofdlijnen en de totale openbare ruimte op hoofdlijnen akkoord heeft bevonden, beoordeelt de welstandscommissie/dorpsbouwmeester de verdere uitwerking van de opstallen.

Afhankelijk van de fase kunnen/moeten planprodukten ook beoordeeld worden door diverse andere disciplines binnen de gemeente.

Toetsingskaders

De volgende documenten vormen de toetsingskaders voor ontwikkelingen binnen Nuenen-West:

- Masterplan en Beeldkwaliteitsplan 'Dorps Geluk';
- Inrichtingsplan openbare ruimte (nog op te stellen);

Toets proces

Gedurende de ontwikkeling worden diverse locaties uitgewerkt. Daarbij worden meerdere fases doorlopen en diverse producten aangeleverd. De producten staan omschreven in het Processchema werkprotocol planontwikkeling bouwvelden.

Niet alle producten hoeven door alle adviesorganen te worden beoordeeld. Voor de verschillende locaties volgt een korte procesomschrijving en een opsomming per product en de daarbij behorende beoordelaars.

1. Reguliere bouwvelden

Voor de bouwvelden zijn de stedenbouwkundige kaders vastgelegd in de bovengenoemde toetsingskaders. Bij de ontwikkeling van een regulier bouwveld wordt het volgende toetsproces doorlopen.

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Startnotitie	Gehele ontwerpteam
Stedenbouwkundig VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Inrichtingsplan VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Stedenbouwkundig DO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civiltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

2. Hotspots

Hotspots zijn de speciale plekken in het plan. Deze lenen zich goed voor een ander programma of een andere woonvorm. De hotspots zijn uitdrukkelijk bedoeld om bijzondere waarden te realiseren. Om de hotspots de kans te geven om zich te vormen naar mate het plan vordert en op het moment dat zich bijzonderheden aandienen zijn deze niet strak omschreven in het Masterplan/Beeldregiekader. Slechts enkele hoofduitgangspunten zijn vastgelegd. Per hotspot werkt de stedenbouwkundig ontwerper in samenwerking met de supervisor het stedenbouwkundig programma van eisen uit. Op dat moment wordt het volgende toetsproces doorlopen.

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Startnotitie	Team Ruimtelijke Kwaliteit Gehele ontwerpteam
Stedenbouwkundig VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Inrichtingsplan VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Stedenbouwkundig DO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

3. Vrije kavels

Binnen het plangebied Nuenen-West worden ook vrije kavels verkocht. Deze maken onderdeel uit van de bouwvelden. Aan de hand van de startnotitie en het stedenbouwkundig DO wordt per kavel een kavelpaspoort opgesteld waarop alle toetsingskaders staan vermeld. De koper is vrij een architect te selecteren. Architecten die voor de eerste keer een ontwerp maken binnen het plan Nuenen-West worden uitgenodigd voor een kennismaking met het Ontwerpteam. Op dat moment wordt het Masterplan en Beeldregiekader en het kavelpaspoort nader toegelicht. Er bestaat de gelegenheid om een eerste opzet van het ontwerp informeel te bespreken met het Ontwerpteam. Bij de ontwikkeling van een Vrije kavel wordt het volgende toetsproces doorlopen.

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Kavel paspoort	Gehele ontwerpteam
Kennismaking Ontwerpteam	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

